

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 20 décembre 2017

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Nombre de Conseillers :

En exercice : 75

Présents : 68

Votants : 72 (dont 4 procurations)

N°32

OBJET :

**SIGNATURE DE LA
CONVENTION
RELATIVE AU
PROGRAMME
REGIONAL DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN DE
PRESLES A CUSSET
ET BILAN DE LA
CONCERTATION**

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : - 3 JAN. 2018

Publiée ou notifiée

le : - 3 JAN. 2018

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. E. CUISSET - J.S. LALOY - F. SZYPULA – M. AURAMBOUT - J. GAILLARD - J. KUCHNA - J.M. GERMANANGUE - R. MAZAL (de la délibération n°1 à la délibération n°31 et de la délibération n°33 à la délibération n°47) - C. BENOIT (à partir de la délibération n°32) - A.G. CROUZIER - A. DUMONT - F. GONZALES – P. MONTAGNER - I. DELUNEL – J. TERRACOL, Vice-Présidents.

Mmes et MM. F. DUBESSAY – N. RAY (à partir de la délibération n°6) – J. ROIG - J.M. GUERRE – J.P. BLANC - C. CATARD – C. SEGUIN – F. SEMONSUT – P. COLAS - R. LOVATY – C. BERTIN – A. CORNE (de la délibération n°1 à la délibération n°17 et de la délibération n°19 à la délibération n°47) – B. BAYLAUCQ – A. DAUPHIN – F. HUGUET - P. SEMET (de la délibération n°1 à la délibération n°10 et de la délibération n°13 à la délibération n°39) - JY. CHEGUT (de la délibération n°1 à la délibération n°28 et de la délibération n°30 à la délibération n°47) – MC. VALLAT – M. MORGAND – JM. BOUREL - N. COULANGE – A. GIRAUD – M. MONTIBERT – JD. BARRAUD – G. DURANTET - B. AGUIAR – C. FAYOLLE – G. MARSONI – C. DUMONT – F. BOFFETY – M. GUYOT – J. BLETTERY - M. MERLE - C. BOUARD – P. BONNET – C. GRELET (à partir de la délibération n°2) – C. MALHURET – G. MAQUIN (à partir de la délibération n°2) - E. VOITELLIER (à partir de la délibération n°2) – YJ. BIGNON - B. KADJAN - MC. STEYER – JJ. MARMOL - M. JIMENEZ - S. FONTAINE – W. PASZKUDZKI - MO. COURSOL - JL. GUITARD - F. SKVOR - C. POMMERAY - M.J. CONTE – C. LEPRAT – JP. SALAT, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mme C. BENOIT à F. AGUILERA (jusqu'à la délibération n°31), Vice-Présidente.

Mme et M. J. COGNET à MC. VALLAT - H. DUBOSCQ à JS. LALOY - JM. LAZZERINI à JD. BARRAUD – M. CHARASSE à G. DURANTET – Conseillers Communautaires.

Absents excusés : MM. F. MINARD – J. JOANNET, Conseiller Communautaire.

Secrétaire : M. J.S. LALOY, Conseiller Communautaire.

règlement financier de l'ANRU et sont alloués par le Préfet du Département désigné Délégué Territorial de l'ANRU,

Considérant qu'au titre du PDUi et de la programmation territoriale intégrée (2014-2020) des crédits FEDER, ce projet de renouvellement urbain est fléché parmi les secteurs d'intervention prioritaires,

Considérant l'exposé suivant :

I. Intégration au NPNRU du quartier de Presles à Cusset

Le nouveau projet de rénovation urbaine (NPNRU) est porté, conformément au règlement général des NPNRU par la communauté d'agglomération ; il porte sur 16.7 ha situés sur les quartiers dénommés « Presles » et « bouchon rapide », eux même placés intégralement en zone « Quartier prioritaire de la ville ».

Les actions relatives aux logements sociaux incombent au bailleur Allier Habitat qui gère un projet compatible et cohérent avec le projet urbain global mené par Vichy Communauté.

II. Le quartier de Presles :

A/ Les orientations stratégiques du programme de renouvellement urbain :

Orientation stratégique n°1 : Désenclavement et Déplacements

- Renforcer l'intégration du quartier dans son environnement,
- Desservir le quartier avec la création d'une voie nouvelle longeant le parc et permettant un accès sécurisé aux piétons et aux vélos à l'école,
- Assurer une meilleure desserte en bus. Vichy Communauté, en charge des transports urbains, adaptera le tracé de la ligne A,
- Réaliser deux passerelles (l'une piétonne au plus près du centre commercial dans le prolongement de la rue Pierre Boubet et la seconde « tous modes de déplacements » vers le «Bouchon Rapide»),
- La rue Boubet devient une rue jardinée au coeur du quartier qui va déboucher sur une passerelle.

Orientation stratégique n°2 : Changement d'image et qualité environnementale

- Créer du lien entre les habitants à travers l'aménagement de jardins partagés et d'espaces de rencontre (places publiques, aménagement des berges du Sichon, commerces de proximité...), en complément des animations proposées par les services publics (Centre social notamment) et les associations du quartier,
- Contribuer à la transition énergétique du quartier à travers la création d'un réseau de chaleur entre la chaufferie bois du Lycée et les installations de chauffage de Presles,
- Changer l'image du quartier à travers le développement du végétal, la requalification de l'avenue de Vichy, la diversification des fonctions, l'aménagement d'un parc naturel urbain, l'aménagement de places publiques, un parvis devant l'école,
- Le Parc urbain au coeur de Presles : La création d'un parc au coeur du quartier avec des promenades au fil de l'eau, une clairière et une lisière jardinée,

« ruches » animées par les techniciens de l'agglomération, de la Ville et du bailleur ont permis aux habitants de s'exprimer et de réfléchir en petits comités.

28 novembre 2015 : 1ère réunion de concertation conduite par Jean-Sébastien Laloy, Maire de Cusset, Annie Corne, première adjointe au Maire en charge de la politique de la Ville et Catherine Corti, présidente de Allier Habitat.

Suivent ensuite 11 réunions de concertation entre le Mercredi 06 janvier 2016 et le Mercredi 12 octobre 2016.

Les réunions de concertation ont été espacées en 2017. De nombreux supports d'information ont été mobilisés : affiches, tracts, informations dans la presse... La concertation va se poursuivre et l'accompagnement au changement sera une priorité.

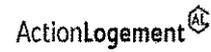
IV. Sur le montage financier en tant que maître d'ouvrage d'une partie du programme :

Le programme porte sur des opérations portées pendant 5 ans par le bailleur, Allier Habitat et des opérations portées par l'agglomération (en maîtrise d'ouvrage directe et en maîtrise d'ouvrage déléguée par la ville de Cusset). Les opérations d'ingénieries étaient pour partie déjà inscrites dans le protocole de préfiguration signée le 13 juillet 2016.

Document contractuel	INGENIERIE	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	BdF
Protocole de préfiguration	Concertation et communication	Vichy Communauté	17 000 €	20 400 €	17 000 €
Protocole de préfiguration	Etude de positionnement économique	Vichy Communauté	23 000 €	27 600 €	23 000 €
Protocole de préfiguration	AMO financière	Vichy Communauté	25 000 €	30 000 €	25 000 €
Convention NPNRU	Conduite de projet	Vichy Communauté	401 500 €		401 500 €
	TOTAL		466 500 €	78 000 €	466 500 €

	OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	BdF
Convention NPNRU	Opération d'aménagement	Vichy Communauté	16 625 626 €	19 950 751 €	16 625 626 €
Convention NPNRU	Démolition de 44 logements sociaux Bât G	Allier Habitat	894 572 €	935 550 €	894 572 €
Convention NPNRU	Démolition de 34 logements sociaux Bât I5 et M	Allier Habitat	955 921 €	998 824 €	955 921 €
	TOTAL		18 476 118 €	21 885 125 €	18 476 118 €

	PROGRAMMES IMMOBILIERS	Maître d'ouvrage	Coût HT	Coût TTC	BdF
Convention NPNRU	Constructions neuves				
	Bd Denière	Allier Habitat	2 585 349 €	2 724 794 €	2 585 349 €
	Impasse du Vernet	Allier Habitat	3 132 014 €	3 286 125 €	3 132 014 €
Convention NPNRU	Résidentialisations				
	Résidentialisations ABCDEFHIJKLNO	Allier Habitat	3 822 958 €	4 367 112 €	3 822 958 €
Convention NPNRU	Réhabilitations				
	Réhabilitations ABCDEFHIJKLNO	Allier Habitat	15 213 239 €	16 426 525 €	15 213 239 €
	TOTAL		24 753 560 €	26 804 555 €	24 753 560 €



CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER D'INTERET REGIONAL

NPNRU de Presles à Cusset (03)

PROJET





PROJET

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION	6
PRÉAMBULE.....	7
LES DÉFINITIONS	7
TITRE I - LES QUARTIERS.....	9
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	10
Article 1. Les éléments de contexte	10
<input type="checkbox"/> Contexte général :	10
<input type="checkbox"/> Le quartier de Presles :	11
<input type="checkbox"/> Ce quartier présente de réelles carences.....	11
<input type="checkbox"/> Ce quartier dispose néanmoins d'atouts considérables	12
Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle	
<input type="checkbox"/> Article 2.1 Le projet territorial intégré du contrat de ville	13
<input type="checkbox"/> Les orientations stratégiques prioritaires sont donc les suivantes :	16
<input type="checkbox"/> Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain.....	18
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	19
<input type="checkbox"/> Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet	19
<input type="checkbox"/> Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet.....	21
Article 4. La description du projet urbain.....	23
<input type="checkbox"/> La transformation du quartier de Presles s'appuiera sur cinq grands principes :	23
<input type="checkbox"/> Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	24
<input type="checkbox"/> Article 4.2 La description de la composition urbaine	26
<input type="checkbox"/> Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	28
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports d'Action Logement en faveur de la mixité	29
<input type="checkbox"/> Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	29
<input type="checkbox"/> Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour Action Logement : des apports en faveur de la mixité	31
Article 6 : La stratégie de relogement et d'attribution	32
<input type="checkbox"/> Les orientations générales de la convention intercommunale des attributions, définies par la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération de Vichy.	32
<input type="checkbox"/> La stratégie de relogement et d'attributions appliquée au projet de renouvellement urbain du quartier de Presles.....	34

<input type="checkbox"/>	Les orientations pour une plus grande mixité sociale au sein du quartier de Presles	35
<input type="checkbox"/>	Une organisation de pilotage et de suivi spécifique :	36
<input type="checkbox"/>	Les mesures particulières prises par Allier Habitat :	36
<input type="checkbox"/>	L'état d'avancement du relogement :	37
	Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	38
<input type="checkbox"/>	Article 7.1 Le pilotage stratégique	38
<input type="checkbox"/>	Article 7.2 Le pilotage opérationnel	40
<input type="checkbox"/>	Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet.....	45
<input type="checkbox"/>	Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	47
<input type="checkbox"/>	Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	47
•	Améliorer la gestion du cadre de vie	48
•	Mobiliser durablement les habitants.....	48
•	Accompagner la Rénovation Urbaine.....	48
	Article 8	49
	L'accompagnement du changement.....	49
<input type="checkbox"/>	Article 8.1 Le projet de gestion.....	49
<input type="checkbox"/>	Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	57
<input type="checkbox"/>	Pour garantir une efficacité réelle de ce dispositif, il est proposé de travailler de la façon suivante :	59
<input type="checkbox"/>	Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier.....	61
	TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES	62
	Article 9 Les opérations programmées et leur calendrier opérationnel.....	62
	Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle	62
<input type="checkbox"/>	Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru au titre du NPNRU	62
	Article 9.2 Les opérations du programme non-financées par l'Anru	67
<input type="checkbox"/>	Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la région (ou du département) dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'Anru et la région (ou le département)	67
<input type="checkbox"/>	Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah	67
<input type="checkbox"/>	Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de subventions de la Caisse des dépôts et consignations.....	67
<input type="checkbox"/>	Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires.....	68
	Article 10	70
	Le plan de financement des opérations programmées	70
	Article 11 Les modalités d'attribution et de versement des financements	72



<input type="checkbox"/>	Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru	72
<input type="checkbox"/>	Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement	72
<input type="checkbox"/>	Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	72
<input type="checkbox"/>	Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des dépôts et consignations	72
	TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	73
	Article 12	73
	Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru	73
<input type="checkbox"/>	Article 12.1 Le reporting annuel	73
<input type="checkbox"/>	Article 12.1 Les revues de projet	73
<input type="checkbox"/>	Article 12.2 Les points d'étape	74
<input type="checkbox"/>	Article 12.3 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	74
	Article 13 Les modifications du projet	74
<input type="checkbox"/>	Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle	74
<input type="checkbox"/>	Article 13.2 Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	75
<input type="checkbox"/>	Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées	75
	Article 14 Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	76
<input type="checkbox"/>	Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru	76
<input type="checkbox"/>	Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements	76
<input type="checkbox"/>	Article 14.3 Le contrôle et les audits	76
<input type="checkbox"/>	Article 14.4 La clause de renégociation de la convention	76
<input type="checkbox"/>	Article 14.5 La durée de la convention	77
<input type="checkbox"/>	Article 14.6 Le traitement des litiges	77
	TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES	78
	Article 15 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru	78
	Article 16 Les archives et la documentation relative au projet	
	Article 17 La signalétique des chantiers	78
	Signatures	79

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur

Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur

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 son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) Vichy communauté, représenté par son président, ci-après nommé le porteur de projet,
- La commune de Cusset représentée par son Maire
- L'Office Public de l'Habitat (OPH), - Allier Habitat, représenté par sa présidente,
- Action Logement,
- Le conseil régional, représenté par son président,
- Le conseil départemental, représenté par son président,
- La Caisse des dépôts et consignations, représentée par son directeur régional,

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la communauté d'agglomération de Vichy signé le 13 juillet 2016 et cofinancé par la caisse des dépôt et consignation conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'Anru, le 26 septembre 2017

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

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.



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 octroyés par l'Anru et distribués par Action Logement conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

PROJET

TITRE I - LES QUARTIERS

À l'échelle de l'agglomération, les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) mentionnés dans l'article 2 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains sont les suivants :

CODE QUARTIER	DÉPARTEMENT	NOM	COMMUNES CONCERNÉES
QP003001	03	Cœur d'Agglo	Vichy, Cusset
QP003002	03	Les Ailes	Vichy, Creuzier-le-Vieux

Le projet de renouvellement urbain - objet de la présente convention - concerne le quartier de Presles éligible au NPNRU au titre des projets d'intérêt régional. Ce quartier s'inscrit dans la géographie prioritaire « Cœur d'agglo ».

Un plan de situation positionnant le quartier de Presles au sein du quartier prioritaire « cœur d'agglo » est présenté en annexe A de la présente convention.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Après plus de 30 ans de politique de la ville, l'ambition portée par le projet de renouvellement urbain offre l'occasion unique de mettre en œuvre un projet d'ensemble invitant à reconsidérer les logiques morphologiques, fonctionnelles et de croissance de la ville qui ont conduit à une structure urbaine éclatée basée sur le zoning, entre quartiers périphériques et centre villageois. L'ampleur du « chantier » est donc immense et implique sans aucun doute une action dynamique et volontariste sur toutes les facettes du projet urbain.

Contexte général :

En janvier 2011, la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier a lancé une étude de définition ayant pour objectif de développer un canevas commun pour la rénovation urbaine de 12 quartiers d'échelles et contextes des plus contrastés répartis sur 5 communes du territoire d'agglomération.

Cette démarche s'est développée en trois phases successives.

- Phase 1 : Elaboration d'un schéma d'orientations générales d'insertion urbaine des quartiers prioritaires.
- Phase 2 : Elaboration de scénarii de rénovation urbaine quartier par quartier Sur les bases des fondements identifiés au cours de la phase précédente, il a été établi pour chaque quartier plusieurs scénarii de rénovation.
- Phase 3 : Elaboration d'un programme détaillé par quartier.

Le quartier Presles, l'un des plus importants, tant en surface qu'en nombre de logements, sur le territoire de Vichy Communauté, est un ensemble de 442 logements sociaux gérés par un seul et **unique bailleur, à savoir Allier Habitat**. Construit dans les années 60, ce parc social constitué de barres et de tours nécessite d'urgents travaux de mise aux normes électriques, de rénovation énergétique et de requalification urbaine.

Le cabinet Axe Saône a été missionné en 2015 pour poursuivre la mission initiale sur ce quartier en vue de proposer une programmation urbaine, un plan guide et un premier cahier de préconisations Urbaines.

Les abords du quartier de Presles ont d'ores et déjà fait l'objet de mutations urbaines significatives. Tout d'abord la plus récente, la réalisation de la première tranche de l'avenue de la Liberté puis la deuxième tranche dont les travaux ont débuté durant l'été 2016, constituent des éléments clefs du nouveau maillage viaire aux abords du quartier de Presles. La réhabilitation du lycée, la mise en œuvre d'une OPAH de renouvellement urbain pour requalifier le parc privé et le fait que le quartier soit éligible au dispositif d'investissement locatif intermédiaire dit Duflot-Pinel participent à cette dynamique.

Le quartier de Presles :

Le programme se situe en limite à l'est de la commune de Vichy, dans la commune de Cusset.

Ce quartier comprend en 2009, 2154 habitants vivant dans 15 bâtiments dont les typologies architecturales sont limitées à trois tours et de nombreuses barres plus ou moins longues (de 20 m à 75 m). Ce patrimoine bâti de 442 logements sociaux est ancien (50% a plus de 60 ans), inégal dans son état constructif et sanitaire, et présente ponctuellement, soit des dysfonctionnements importants, soit des risques pour la vie quotidienne des habitants.

Si la vacance relevée dans les quartiers de Vichy Communauté est des plus contrastée, elle était peu élevée sur le quartier de Presles avant le démarrage du programme de renouvellement urbain.

Ce dernier bénéficie toujours d'une forte demande : un site d'implantation privilégiée et surtout des loyers très faibles font sans doute partie des explications.

Une typologie de logements composée essentiellement de T3 (45%), 25 % de T4, 23 % de T1-T2 et 7 % de T5 et plus, alors que la part des personnes seules atteint 45 %. Les niveaux de loyer sont plutôt bas (loyer moyen T3 : 260€ + entre 50 et 150 € de charges selon la nature du chauffage) et on note une paupérisation marquée des locataires (65 % bénéficiaires APL) avec une population âgée (forte majorité de locataires de plus de 60 ans (41%); 40-60 ans (32%); 20 à 40 ans (25%).

Comme dans tous les quartiers prioritaires, Presles se caractérise enfin par une forte proportion de familles monoparentales et une majorité de personnes de plus de 60 ans.

Ce quartier présente de réelles carences...

Le quartier de Presles, bien qu'il soit situé en cœur de ville, à proximité du lycée, d'une grande zone commerciale, et non loin de la gare et de l'hôpital de Vichy, souffre réellement d'enclavement. Il est en effet ceinturé par la rivière le Sichon et l'avenue de Vichy, - principal axe routier est/ouest du cœur urbain -, doublée quelques mètres plus bas par l'Allée Mesdames.

Situé en contre-bas (en fonction des séquences le mur de soutènement ou la différence de niveau entre l'avenue et l'Allée Mesdames peut atteindre jusqu'à 5m) de l'avenue de Vichy, le quartier de Presles est en outre ceinturé par le Sichon (cours d'eau) et acculé au site Enedis/GRTGaz.

Aussi aujourd'hui nous pouvons relever que le quartier :

- est replié sur lui-même en raison d'un accès difficile et contraignant en voiture et de liaisons douces quasi inexistantes,

- dispose d'une mauvaise desserte en transport en commun (la ligne A - fréquence de passage : 15 min- longe (arrêt sur l'avenue de Vichy) mais ne pénètre pas dans le quartier de Presles et se trouve relativement difficile d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- reste malgré leur proximité, déconnecté des équipements, des services et des zones d'activités situés tout autour du site (aucune liaison vers le pôle commercial, absence de traversée sécurisée vers le lycée...) ;
- est en rupture urbaine avec le reste de la ville (très grands espaces vides aux pieds des immeubles créant des fractures au sein du tissu urbain et accentuant l'image du quartier).

Quant aux liaisons piétonnes internes au quartier reliant les résidences aux équipements de proximité, elles ne sont pas plus adaptées aux usages des habitants.

Depuis de nombreuses années, le quartier quasi exclusivement à vocation résidentielle, compte 100% de logements locatif sociaux. Seuls les équipements publics les plus élémentaires y sont implantés : un centre social, une école, et une salle de sport.

Le quartier compte environ 1 950 habitants, dont le revenu médian oscille autour de 8500€. En raison de faibles niveaux de loyers, le quartier attire et abrite les ménages les plus fragiles (65% des locataires sont bénéficiaires de l'APL). Le bailleur Allier Habitat observe une paupérisation grandissante de ses locataires.

Comme dans tous les quartiers prioritaires, Presles se caractérise enfin par une forte proportion de familles monoparentales et une majorité de personnes de plus de 60 ans (41%).

Ce quartier dispose néanmoins d'atouts considérables ...

Outre une situation géographique privilégiée, le quartier dispose de véritables ressources. La première c'est la qualité de son environnement naturel. Aujourd'hui, le quartier tourne le dos à la rivière « le Sichon », alors qu'il s'agit d'un élément attractif et potentiellement fédérateur à l'échelle de l'agglomération. L'objectif poursuivi consiste non seulement à ouvrir le quartier et à bénéficier de toutes ses aménités mais également à conduire parallèlement le projet de revalorisation des berges du Sichon et le programme de renouvellement urbain. Les conclusions de la phase diagnostic de l'étude du Sichon ayant été rendues en octobre 2016, elles ont pu être intégrées dans la phase de stabilisation du projet urbain.

Enfin, le quartier présente un potentiel foncier mutable intéressant au travers :

- 1/ le site « Bouchon Rapide » (1ha), appartenant majoritairement au bailleur,
- 2/ le site commercial de Enedis-Engie-GRTGaz : Vichy Communauté est en cours de négociation avec ces 3 entreprises pour l'acquisition des parcelles requises pour le déploiement du projet urbain mais sur lesquelles ont été repérées des zones de pollution.

Ces deux sites constituent un atout certain pour la diversification de l'habitat et l'installation de nouvelles fonctions dans le quartier.

La réalisation récente de la deuxième tranche du boulevard urbain est une réelle opportunité à saisir tant en termes de diversification fonctionnelle et économique, qu'en terme d'ouverture du quartier.

Article 2. Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés à la présente convention pluriannuelle

Article 2.1 Le projet territorial intégré du contrat de ville

L'ANRU invite à une approche croisée entre les différents documents stratégiques des territoires. Le projet de territoire, le contrat de ville, le PLH, le PLU doivent nourrir les projets de renouvellement urbain et vice-versa. Il convient de favoriser la conduite d'une action publique territoriale cohérente et efficiente et de contribuer à réinscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de leur agglomération.

Dans le cadre de son "Projet d'agglomération 2015/2025" approuvé en Conseil communautaire du 18 juin 2015, et revu en conseil Communautaire du 28 septembre 2017 Vichy Communauté a en effet inscrit parmi ses grands thèmes de projets, le projet de renouvellement urbain de Presles, qui répond à deux niveaux d'enjeux:

1. Développement communautaire : adaptation de l'offre de logements et développement de l'usage des outils numériques
2. Proximité et solidarité territoriales : organisation de l'accessibilité, renforcement d'un pôle d'équilibre, soutien aux activités, trame verte et bleue comme cadre de vie, réseau des chemins, développement des jardins familiaux...

Pour le quartier de Presles, l'articulation des réflexions s'opère à chacun de ces différents niveaux et la nouvelle intercommunalité, issue de la fusion avec la communauté de commune de la montagne bourbonnaise, reprend ces orientations.

A l'échelle des 23 communes de la précédente communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier, le SCOT, le projet de territoire et le PLH sont les cadres de références des différentes politiques sectorielles. Au niveau des quartiers prioritaires, le contrat de ville détient ce rôle. La fusion avec le territoire de la montagne bourbonnaise ne change en rien les équilibres globaux.

Néanmoins le PLH prorogé et en cours de révision sur le territoire de Vichy Communauté voit son périmètre s'élargir pour que la politique du logement soit menée à la bonne échelle. La stratégie relative à l'habitat est, depuis le 1^{er} janvier 2017, réfléchie à l'échelle des 38 communes de la nouvelle intercommunalité.

Entre ces deux échelles, et plus spécifiquement sur le volet urbain, le PLU porté par la municipalité de Cusset avec l'élaboration de son nouveau PADD, précise les orientations de chacun des projets urbains.

La concomitance de la révision du PLU de Cusset et de Vichy et du PLH avec l'élaboration des orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain, représente une opportunité d'élaborer des documents stratégiques cohérents et qui s'enrichissent et se nourrissent mutuellement. Ils intégreront ainsi les orientations stratégiques définies pour le quartier de Presles.

En effet la commune de Cusset qui a engagé la révision générale de son PLU identifie clairement le site de Presles dans son PADD comme constitutif du cœur urbain et ayant vocation à s'inscrire dans une nouvelle dynamique notamment avec un objectif de mixité sociale. Ce PADD qui a fait l'objet d'un débat en conseil Municipal le 14 juin 2017 et en conseil communautaire le 22 juin 2017.

Le projet de renouvellement urbain est pleinement intégré dans les politiques urbaines et sociales conduites par Vichy communauté (habitat, déplacements, développement économique, cohésion sociale, réussite éducative, environnement,...).

Aujourd'hui, le quartier de Presles est :

- un ensemble d'habitat social sur plus de 2/3 de sa superficie (au centre et à l'est de l'assiette foncière),
- un ensemble monofonctionnel dédié à GRT Gaz Enedis et Engie (à l'ouest et en limite avec la commune de Vichy)

A travers le PRU, Vichy Communauté et la Ville de Cusset ont pour ambition de faire évoluer le quartier de Presles vers une vocation résidentielle et économique, dans lequel se côtoient des habitants et des salariés, des jeunes et des anciens, des locataires et des propriétaires...

L'ambition poursuivie doit et va se traduire par :

- une diversification l'offre de logements (locatif social et privé, accession à la propriété) ;
- la création de surfaces de bureaux principalement pour des activités de services, de l'immobilier à destination des artisans (si le foncier appartenant à EDF pouvait, à terme, être mobilisé) ;
- en bordure du boulevard urbain, la création de surfaces commerciales répondant aux besoins des habitants.

En outre, en installant un équipement structurant (volonté de déployer une cité de la Justice comprenant un commissariat et une cité judiciaire) et progressivement des petites surfaces d'activité, des commerces de proximité et un espace de coworking au cœur du quartier, la diversification fonctionnelle pourra se poursuivre.

Cette vision du quartier est pleinement cohérente avec les orientations stratégiques du Contrat de Ville (signé le 2 octobre 2015).

Le Programme de Renouvellement Urbain de Presles, qui constitue le pilier 2 de ce contrat, se situe au carrefour des 3 piliers du Contrat de Ville, il va :

- Améliorer la diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale
- Améliorer les conditions de logement des habitants, et notamment ceux du quartier « cœur d'agglomération » ;
- Maintenir une bonne qualité du service rendu aux locataires ;
- Maintenir, créer, diversifier une offre de commerces et/ou de services de proximité
- Créer, réaménager, rénover des espaces extérieurs et de loisirs ;
- Favoriser la mobilité et les déplacements en modes doux



S'il a une forte dimension urbaine, le projet cherche également à atteindre un développement social et économique pour les habitants du quartier.

Ainsi via le Pilier 1, il sera possible de :

- Faciliter les relations sociales et solidaires, notamment en développant les temps d'accueil des nouveaux arrivants et les activités partenariales et intergénérationnelles. Le contrat de ville se donne pour objectif, dans le cadre des actions liées à la maîtrise de la langue française, de soutenir les projets qui visent à accompagner de façon renforcée les populations qui entrent dans le logement social et qui ne maîtrisent pas, ou peu, la langue française.
- Améliorer la tranquillité publique. Le quartier de Presles fait l'objet d'un groupe de travail spécifique du Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance – CISPD – qui vise à coordonner les actions des différents partenaires présents sur le quartier (bailleur, police nationale, police municipale, prévention spécialisée, CCAS, centre social et services municipaux). Il vise également à maintenir un dialogue entre ces partenaires et les habitants du quartier, en organisant régulièrement des temps de rencontres à cet effet.

Avec le pilier 3 des actions pourront :

- Réduire les écarts entre les besoins des entreprises et les compétences des actifs
- Dynamiser le tissu économique et favoriser l'entrepreneuriat des quartiers, notamment en soutenant la création, l'extension, la reprise et la transmission d'entreprises ainsi que les commerces de proximité.
- Favoriser l'emploi, notamment en accompagnant les entreprises vers le recrutement de salariés issus des quartiers prioritaires, en développant des actions innovantes d'accompagnement et de formation des publics jeunes, en développant les clauses d'insertion sociale dans les projets portés ou soutenus par la puissance publique, en levant les freins à la mobilité (mobilité, formation, lutte contre la fracture numérique, estime de soi) et en développant des actions spécifiques d'accompagnement pour l'accès à l'emploi des femmes.

Les orientations stratégiques prioritaires sont donc les suivantes :

- Renforcer l'ouverture du quartier et améliorer son image et son appropriation par les habitants du cœur d'agglomération
- Créer de nouveaux espaces qualitatifs sur le plan paysager mais d'entretien simple et peu coûteux pour maintenir cette qualité
- Favoriser la mixité fonctionnelle et valoriser le potentiel de développement économique
- Renforcer la diversité fonctionnelle du quartier notamment au travers la mise en place des conditions nécessaires à l'implantation d'un équipement majeur et de logements neufs.

La traduction de ces 4 grandes orientations se décline de la manière suivante :

Axe n°1 Désenclavement/Déplacements :

Renforcer l'intégration du quartier dans son environnement :

➤ Ouvrir le quartier et le reconnecter au tissu urbain environnant

○ Pour répondre à cet enjeu de connexion urbaine dont l'impact en terme social et économique est indéniable, il est prévu la réalisation de 2 passerelles (l'une piétonne, l'autre « tous modes de déplacements ») et la création de deux nouveaux accès au quartier le premier depuis le boulevard urbain, le second depuis l'avenue de Vichy ;

○ Afin de permettre une meilleure desserte en bus du quartier, la communauté d'agglomération a, par ailleurs, prévu d'adapter le réseau de transports urbains, notamment le tracé de la ligne A qui relie le centre de Cusset au centre de Vichy en passant par la gare.

Axe n°2 Changement d'image et qualité environnementale :

Améliorer l'image du quartier et son appropriation par les habitants du cœur d'agglomération

➤ Diversifier et qualifier l'habitat dans un nouveau cadre urbain et paysager

○ L'aménagement, la valorisation et la restauration des berges du Sichon est un projet, qui s'étend du lac d'Allier jusqu'au centre de Cusset, et qui dépasse largement le cadre du quartier de Presles. Ce projet à enjeu d'agglomération, devrait également contribuer à l'ouverture et au changement d'image du quartier.

○ A l'échelle du quartier lui-même la connexion directe au boulevard urbain (nouvelle infrastructure structurante d'échelle intercommunautaire), la requalification de l'avenue de Vichy qui se traduira par un aménagement paysager de qualité et la création d'un nouvel itinéraire mode doux, va transformer la perception du quartier pour tous les habitants de l'agglomération.



- La Communauté d'Agglomération et la Ville de Cusset ont initié la création d'un réseau de chaleur entre la chaufferie-bois du lycée A. Londres et les installations du quartier de Presles.
- La réhabilitation s'inscrit dans un objectif de performance minimale après travaux du niveau BBC rénovation pour tout le parc social ;
- Enfin, comme cela a été réalisé en 2013 dans le quartier des Ailes, Vichy Communauté prévoit d'installer des colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers.
- L'imperméabilisation sera maîtrisée et la gestion de l'eau via un système de noue, va répondre à l'objectif de limitation des effluents, tout en développant la biodiversité.

Axe n°3 Développement économique et insertion :

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

➤ Renforcer la diversité fonctionnelle du quartier

○ Le boulevard urbain et la position privilégiée, en cœur d'agglomération va permettre de développer de l'immobilier à vocation économique en quantité limitée certes, (compte tenu de l'offre déjà conséquente dans l'agglomération) mais néanmoins importante. La locomotive liée à l'enseigne Carrefour située à proximité immédiate du quartier, une fois la nouvelle passerelle piétonne réalisée, va conduire les investisseurs à rechercher un positionnement différenciant.

➤ Accompagner l'insertion

○ La Communauté d'agglomération mobilise d'une part

le Plan Local d'Insertion et d'Emploi (PLIE) pour repérer en amont les habitants du quartier prioritaire pouvant bénéficier de l'application des clauses d'insertion sociale prévues dans les marchés publics,

et a d'autre part, mené, par l'intermédiaire d'un adulte relais, une enquête auprès des habitants du quartier en vue de travailler sur les parcours d'insertion de la façon la plus fine possible.

○ Ainsi il devient possible de :

- Connaître les profils professionnels des habitants ;
- Identifier quel pourrait être, le cas échéant, le besoin de formation de ce public ;
- Faciliter le rapprochement entre les habitants en recherche d'emploi ou les habitants très éloignés de l'emploi avec les structures qui pourront les accompagner.

□ Article 2.2 Les objectifs du projet de renouvellement urbain

Les axes stratégiques prioritaires sont déclinés en objectifs urbains visés par le projet de renouvellement urbain. Ces objectifs urbains sont présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier.

Les objectifs urbains majeurs au regard des études qui ont été menées en phase de préfiguration sont les suivants :

- **Objectif opérationnel 1 :**

Déployer un projet urbain qui relie l'ensemble du quartier au tissu environnant.

- **Objectif opérationnel 2 :**

Elargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier

- ✓ contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre abordable dans le quartier qui soit ajustée aux besoins et à la nécessaire diversification de l'offre.
- ✓ Renforcer l'offre en petit logements et répondre d'une part aux besoins des seniors (adaptabilité) et d'autre part aux besoins des jeunes décohabitants. Cela pourrait par exemple se traduire par la production de logements intergénérationnels.

- **Objectif opérationnel 3 :**

Proposer une offre de services et de commerces adaptée aux attentes et aux besoins des habitants et usagers ;

- **Objectif opérationnel 4 :**

Diversifier les modes de transports et faciliter l'usage des modes actifs et collectifs ;

- **Objectif opérationnel 5 :**

Améliorer l'habitat et maintenir et développer une fonction économique dans le quartier et garantir la venue d'un équipement structurant à l'angle du boulevard urbain.

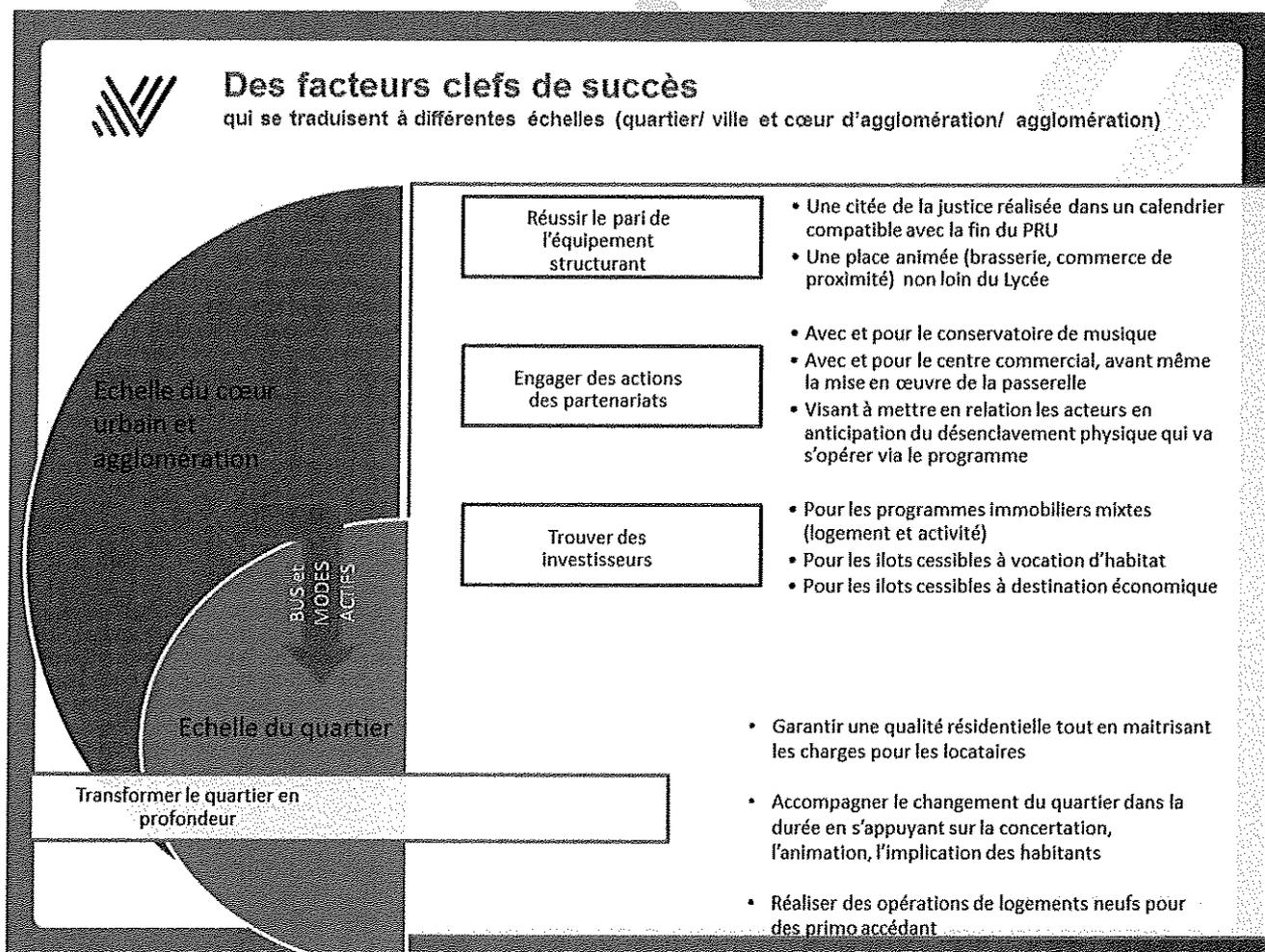
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet

□ Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet

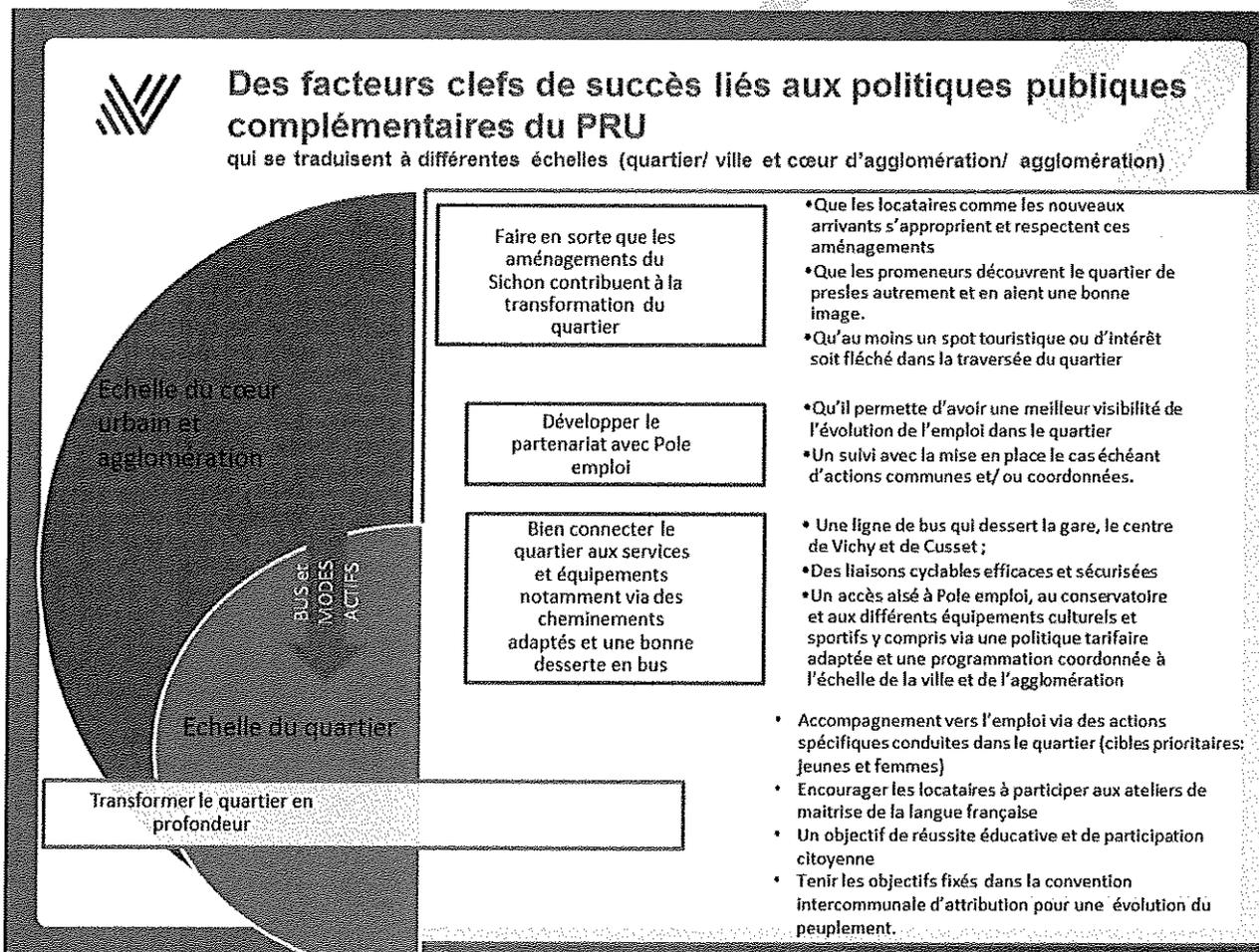
Afin d'atteindre pleinement les orientations stratégiques du projet territorial intégré et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet, devant être réalisées sous la responsabilité des partenaires de la convention, ont été identifiés. La mise en œuvre de ces interventions conditionne le soutien financier de l'Agence au projet de renouvellement urbain.

Les facteurs clés de succès ont été étudiés à différentes échelles et selon deux approches distinctes.

1/ les facteurs clés de succès qui dépendent de la déclinaison opérationnelle du PRU :



2/ les facteurs clefs de succès/ leviers qui dépendent de la politique de la ville ou d'autres politiques publiques, qui seront mobilisés en complément du projet de renouvellement urbain pour atteindre les orientations stratégiques visées.



□ Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet

Reconstituer le foncier et constituer des « unités d'habitation » indépendantes et évolutives.

Le grand ensemble constituait un potentiel de redéploiement important, loin de la table rase. L'apparition de nouvelles rues et la démolition de certaines barres créent une ouverture propice à la constitution d'unités résidentielles à taille humaine. Il s'agit ici de sédimenter et valoriser le patrimoine bâti qui existait, entre héritage moderne et nouvelles ambitions résidentielles. Un nouvel équilibre de la densité habitée est recherché à travers la constitution d'un tissu urbain resserré dans un paysage dilaté, en offrant la possibilité à chaque logement de s'ouvrir sur un grand espace public.

Désenclaver les quartiers par un maillage de la voirie et réinterpréter les espaces publics :

Le PRU met en place un système viaire assurant un maillage hiérarchisé de voies et de liaisons douces (piétons et vélos). Le nouveau tracé de la ligne A du bus qui relie le centre de Cusset à la Gare va participer largement à rendre le quartier plus attractif. De fait le quartier de Presles se trouvera en bus à mi-distance entre la ville de Cusset et la Gare de Vichy (30 mn de Clermont Ferrand, 2h50 de Paris).

Le nouveau maillage, tout en valorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, va renforcer la qualité paysagère à l'échelle de la Ville en faisant pénétrer la nature dans l'espace public - via notamment les aménagements du parc de Presles et du Sichon, en valorisant la biodiversité, en créant de véritables corridors écologiques-. L'objectif poursuivi est d'élaborer une Cité jardin durable, avec de nouveaux espaces publics durables, assurant les liens entre les espaces résidentiels, de loisirs, de commerces et d'équipements publics.

Favoriser un développement maîtrisé et innovant répondant aux besoins et qualifications de la population résidente.

Cette ambition est portée tout d'abord par la réhabilitation ou la construction d'équipements publics phares : la maison des services dans laquelle un espace de coworking pourrait trouver sa place, l'agrandissement et la réhabilitation du gymnase et la création de la citée de la Justice, constitueraient pour les habitants, des atouts significatifs ; aujourd'hui le montage juridique et financier de ces équipements reste à construire.

La première étape sera d'abord la commercialisation progressive des tènements fonciers le long du boulevard urbain et de l'avenue de Vichy qui porteront une programmation d'environ de 2400 m² de surface de plancher à vocation commerciale et 2400 de surface de plancher à destination de services.

L'attention particulière donnée aux besoins de la population est passée par la mise en place d'entretien individuels avec chaque famille du quartier qui a permis de recenser les besoins de habitants résidents (profil des demandeurs d'emploi, niveau de qualification, besoin en formation...). Une base de donnée a ensuite été mise en place afin d'alimenter le travail du prestataire retenu pour déployer des parcours d'insertion. Le travail du médiateur de quartier a permis d'identifier.

Enfin en créant des activités sur le site du PRU et en faisant strictement appliquer aux marchés de travaux les clauses d'insertion sociale prévues dans les programmes ANRU la dynamique collective est d'ores et déjà à l'œuvre.

Rénover et diversifier l'offre de logement afin de favoriser la mixité sociale avec des objectifs affichés d'utilisation d'énergie renouvelable :

Le PRU comporte un important volet sur la question de l'habitat. Le projet permet au bailleur d'engager des interventions lourdes de remise à niveau de leur patrimoine sur les questions énergétiques (chauffage, isolation, ...), de résidentialisations, et de constructions nouvelles, avec au terme du projet 364 logements réhabilités, 364 logements résidentialisés, 78 logements sociaux démolis, 50 logements reconstruits à Vichy. Les emprises foncières rendues disponibles seront cédées à des promoteurs immobiliers pour créer principalement des logements en accession dans le quartier. Un double objectif est ainsi poursuivi, avec à la fois la volonté de produire des conditions d'habitat attractives sur le site en travaillant sur la qualité des constructions, et la volonté de traiter la question énergétique : construction puis raccordement des bâtiments à une chaufferie collective biomasse à bois mutualisée avec le Lycée de Presles.

Mobiliser les jeunes pour qu'ils deviennent acteurs et moteurs de la transformation du quartier

Dans le cadre de la concertation générale du quartier, la question de la jeunesse a été traitée en parallèle. L'action de la Ville s'est déroulée sur trois points :

1. Engagement d'un partenariat efficace avec l'ADSEA
2. Aide à la constitution d'une association de quartier
3. Accompagnement spécifique des jeunes vers l'emploi

Le rapprochement avec l'Association départementale pour la sauvegarde de l'enfance et de l'adolescence a permis de coordonner l'action auprès du public jeune (13-30 ans). Cette coopération a pris corps dans la mise en place de chantiers éducatifs en 2016 et 2017 (façades de la maison de projet remise en état et peinture) dans le quartier.

La Ville tout comme les services de la Sous-Préfecture, ont accompagné les jeunes du quartier dans la création d'une association (Full'Allier) qui va permettre de stabiliser le dialogue et l'échange ainsi que la mise en place de projets communs.

Enfin, plusieurs jeunes du quartier ont été accompagnés de manière individuelle dans leur parcours à l'emploi.

A noter, dans le cadre de l'aménagement de la Maison de projet, la Ville a mandaté l'organisme étude formation conseil assistance (EFCA) pour la réalisation de meubles en cartons et mobilier de pique-nique. Plusieurs jeunes du quartier, pris en charge par EFCA, prendront part à la réalisation de ces nouveaux mobiliers.

Equiper « cité de la justice »

La programmation d'une cité de la justice dans laquelle pourrait cohabiter l'ensemble des équipements judiciaires (réunissant le Tribunal de Grande Instance de Cusset, le Tribunal d'Instance de Vichy et le Tribunal de Commerce de Cusset) et le commissariat constituerait une opportunité sans précédent, pour, d'une part contribuer à la transformation de ce secteur de la ville, et d'autre part, régler concomitamment les difficultés et

assurer des économies d'échelle pour ces trois juridictions et le commissariat. Mettre la Justice au sens large au centre du territoire de l'agglomération et de ce quartier serait un symbole fort. (Tribunaux d'instances, de commerce...) et constituerait d'un point de vue organisationnel et sociétal une réelle innovation. L'ensemble de fonctions qu'un citoyen cherche lorsqu'il doit faire appel à la justice seraient rassemblées sur une seule entité foncière.

Article 4. La description du projet urbain

Le projet urbain se décline à travers un programme urbain et une composition urbaine qui visent à répondre aux objectifs décrits à l'article 2.2 de la présente convention.

- La transformation du quartier de Presles s'appuiera sur cinq grands principes :

Le désenclavement du quartier par le maillage de la voirie et des transports

Le système viaire proposé constitue un maillage hiérarchisé de voies et de cheminements piétons qui s'organise à quatre grandes échelles :

- **les avenues principales des deux villes de l'agglomération (Avenue de la Liberté et Avenue de Vichy)** qui positionnent le quartier dans le territoire de la ville ;
- **les voies principales du quartier**, lieu privilégié d'implantation des équipements publics, de la ligne de transport en communs et des liaisons douces qui permettront une desserte évidente et continue du quartier ;
- **les voies de dessertes résidentielles** : ce maillage secondaire permet la desserte de l'ensemble des parcelles définies dans le projet ;
- **le réseau des cheminements piétons et cyclistes**, complète le maillage viaire et irrigue les quartiers d'un système de promenade fortement associé aux espaces plantés ;

La création d'un domaine public

La réinsertion du quartier dans l'espace communal et dans le droit commun de la ville suppose **la création d'un domaine public, actuellement presque illisible.**

Délimiter ce qui est de propriété publique et ce qui est de propriété privée, c'est statuer sur l'espace et y restaurer ses possibilités d'usages.

Le stationnement résidentiel sera ainsi graduellement reporté dans les emprises privées.

La création de ce domaine public sera coordonnée avec un projet de restructuration des réseaux divers.

L'école comme l'espace de quartier et le gymnase doivent pouvoir s'adresser sur de nouveaux espaces publics les rendant lisibles et accessibles à tous.

Un équipement nouveau est prévu à l'angle de l'avenue de Vichy et de nouvelle tranche du boulevard urbain il s'adressera sur un nouveau domaine public (l'objectif serait de créer un parvis pour une cité de la Justice regroupant le commissariat, le tribunal de commerce, le tribunal de grande instance ...).

Recomposer le foncier et constituer des « unités d'habitation » évolutives

La recomposition foncière permettra de créer un fonctionnement résidentiel par unités d'habitation indépendantes en rompant l'unité fonctionnelle du grand ensemble. Elle est un outil indispensable pour réinsérer le grand ensemble dans le droit commun de la ville.

Elle permettra l'évolution du grand ensemble par la cession d'unités foncières, la cession d'immeubles ou par la démolition et la reconstruction sur des parcelles précisément délimitées.

Diversifier le parc de logement

La recomposition foncière rend possible la diversification du parc de logement qui constitue certainement une des clés de la réussite du projet. Restructurations résidentielles et constructions neuves sont ainsi complémentaires et doivent permettre, d'une part d'engager une véritable mixité sociale à l'échelle du secteur, d'autre part de favoriser une mixité typologique.

Des aménagements et constructions de qualité

L'ampleur du projet oblige une réelle exemplarité sur tous les volets de l'opération : social, aménagement, construction etc.

Le projet s'inscrira ainsi dans les orientations générales d'un développement raisonné et durable.

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme porte d'une part sur le patrimoine du bailleur social, Allier Habitat.

- Réhabilitation et résidentialisation de 364 logements locatifs sociaux (tous les logements auront le label BBC rénovation)
- Démolition de 78 logements locatifs sociaux
- Construction dans deux sites distincts de 51 logements en reconstitution de l'offre de logement

Il comprend également l'aménagement de l'ensemble des espaces public du périmètre.

L'avenue de Vichy dont l'image est aujourd'hui très routière va bénéficier d'un aménagement paysager permettant notamment de restituer de l'espace au profit des piétons et des cyclistes. L'avenue ne sera plus une frontière difficilement franchissable, elle va au contraire devenir un axe de découverte offrant un belvédère sur le parc de Presles et permettant un accès aisé aux équipements du quartier et aux berges de la rivière du Sichon.

Pour désenclaver le quartier une nouvelle voie centrale va remplacer l'allée Mesdames qui longe l'avenue de Vichy et participe de la fracture qu'il convient de résoudre. Cette voie permettra la desserte du quartier par son cœur, elle permettra d'accueillir des transports en commun. Cette nouvelle rue devient l'axe principal sur lequel la majeure partie des bâtiments pourra être adressé. Elle se poursuivra jusqu'à l'assiette foncière « bouchon rapide » de l'autre côté du Sichon, grâce à la création d'un ouvrage de franchissement.

Sur le parcours de cette voie principale viendront s'articuler plusieurs espaces publics de qualité. Le parc urbain de presles puis une placette parvis face au groupe scolaire qui vont contribuer à structurer la composition générale. Ces espaces disposeront d'un traitement singulier qui garantira la qualité paysagère de ces lieux de vie et vont sécuriser la voie vis-à-vis des usages motorisés.

Les voies de desserte créant une armature lisible au vocabulaire simple, vont échapper à la typologie classique de la voirie routière ; un esprit de cour urbaine sera recherché dans le traitement de nombreux espaces publics et pour affirmer que les deux roues et les piétons ont une place privilégiée dans le quartier un tracé est ouest leur a été dédié. Sur cette grande allée, les piétons et les cyclistes sont complètement indépendants du trafic routier. La mutabilité des assiettes foncières destinées à la diversification de l'offre de logement et la diversification fonctionnelle va s'en voir facilitée pour tous les publics recherchant un cadre de vie durable et paysager.

Des espaces publics spécifiques viendront également accompagner l'équipement public qui s'installera à l'angle de l'avenue de Vichy et du boulevard urbain, face au lycée de Presles.

Le patrimoine de la Commune de Cusset devrait également à moyen terme être réhabilité mais cela n'est pas inscrit à ce stade dans la convention ; la Réhabilitation/ extension du gymnase devrait permettre de déployer l'offre sportive au cœur du quartier mais la ville souhaite rendre possible cette évolution sans la mettre en œuvre rapidement –donc le plan guide prend en compte cette programmation mais les investissements liés à l'équipement en question ne sont pas inscrits dans la convention-.

La réponse aux besoins exprimés par la population en matière de sport sera dans un premier temps donnée via des équipements de type « street workout » qui trouveront leur place dans les aménagements du parc de Presles.

Les assiettes foncières démolies et les nouvelles assiettes foncières mutables devront pouvoir accueillir des programmes immobiliers neufs :

- Construction de 162 logements, dont environ 60% en accession à la propriété (avec une part en accession sociale sécurisée, une part en lot libre et une part en accession abordable), et environ 40% en produits locatif (PLS, produit investisseur). Les programmes comprenant de l'immobilier commercial et tertiaire seront menés en dernière phase opérationnelle.
- Construction d'un équipement structurant
- Une programmation économique à proximité immédiate du boulevard urbain

En outre, la réhabilitation d'une maison en vue de créer une maison de services (maison de justice et du droit notamment) et un espace de coworking d'environ 250 m² trouvera sa place à proximité de l'entrée du nouveau quartier.

□ Article 4.2 La description de la composition urbaine

Pour concevoir le projet urbain du quartier de Presles l'équipe d'urbanistes et de paysagistes s'est appuyée sur les atouts exceptionnels du site de Presles.

Une situation urbaine avantageuse et environnement naturel exceptionnel

La proximité des grands équipements d'agglomération (hôpital, gare, zone commerciale d'agglomération) conjuguée à la qualité paysagère perceptible depuis les point hauts de l'avenue de Vichy sont des atouts considérables.

La rivière du Sichon qui longe le site, va faire l'objet d'aménagement à moyen terme et donnera l'opportunité de disposer d'un parcours paysager continu des rives d'Allier à Vichy jusqu'à Cusset.

Au cœur du quartier la vaste pelouse qui n'a jamais fait l'objet de construction devient un élément de composition paysagère majeur en devenant un véritable parc dans lequel des activités variées doivent trouver leur place. Des potagers en limite entre le parc et les programmes neufs vont favoriser les circuits courts.

Composer à partir d'un projet de paysage : le parc habité

Historiquement, l'urbanisation du secteur a permis de conserver des espaces paysagés de grande qualité. Conscients de cette richesse, les habitants évoquent « le capital naturel » du site. Ils sont très attachés et sensibles à sa préservation. Aussi, le développement urbain proposé pour ce quartier est celui d'une « ville parc » : une combinaison habile de bâtiments dans un « écrin paysager et jardiné ».

1/ Un quartier structuré par le végétal et des espaces libres

L'objectif est de faire une place généreuse à la nature et pour transformer l'image du quartier d'agir sur son ouverture sur l'avenue de Vichy et le nouveau boulevard urbain. Le quartier renouvelé permettra l'accès à une belle promenade le long de la rivière du Sichon.

Une promenade au coeur du quartier :

En effet, la « promenade jardin » est un élément fondamental du projet urbain ; Elle relie l'avenue de Vichy jusqu'aux berges du Sichon par un vaste espace de promenade qui irrigue le quartier.

Le projet urbain prévoit de renforcer la biodiversité existante sous des formes nouvelles et différentes : jardins privés, maîls d'arbres, fossés drainants, jardins familiaux, espaces publics plantés, etc.

2/ Un quartier qui va permettre le développement de programmes de construction attractifs pour des jeunes ménages en quête d'un cadre de vie durable.

Le vocabulaire retenu pour les programmes de construction est résolument contemporain et donnera l'image d'un parc résidentiel. Il s'agit de déployer une programmation de petits immeubles de type intermédiaire urbain et individuels accolés disposant de vues sur le parc ou des jardins privatifs. Les typologies architecturales visent à attirer prioritairement de nouvelles familles qui cherchent une maison ou une maison superposée avec un petit jardin dans un cadre privilégié.

3/ Réinterprétation du vocabulaire des grands ensemble :

Les immeubles réhabilités trouvent leur place dans un tissu recomposé avec pour la plupart, une adresse nouvelle sur un espace public clairement identifié.

Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation participent à la mise en valeur et la transformation de la morphologie urbaine du quartier. Les barres disposent de nouvelles façades animées par les cages d'escaliers et d'ascenseurs. Les halls d'entrées viennent ponctuer les cheminements rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Composer à partir de la transformation d'une friche

Le foncier sur lequel EDF et GRT gaz se situe aujourd'hui est loin d'être optimisé. La présence d'une ancienne usine à gaz dont la dépollution pour un usage non sensible a été menée depuis de très longues années a constitué un frein à la mutation de ce site particulièrement bien situé.

Au regard de la création du boulevard urbain :

- une nouvelle entrée lisible et très bien connectée au réseau primaire va trouver sa place ;
- des produits économiques pourront être commercialisés et vont structurer la nouvelle façade urbaine du boulevard.

Dans un premier temps, compte tenu de la posture d'EDF qui a choisi de réinvestir une partie significative du site loué à Enedis, la composition urbaine a dû être revue en considérant la difficile mutabilité de ce foncier. Si à terme, EDF décidait de vendre ce tènement foncier, les ateliers artisanaux ayant fait l'objet d'une fiche spécifique dans le cadre de l'étude de positionnement économique, pourraient être développés sur ce foncier.

L'objectif de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux et de création d'une offre abordable à destination des jeunes ménages va, sur ce foncier de taille considérable, pouvoir être atteint. D'une part l'avenue de Vichy recomposée permettra d'adresser un petit immeuble collectif, et, d'autre part, au sud des immeubles N et O, il devient possible (si les études de dépollution le confirme) de créer des petits produits intermédiaires.

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A. Aujourd'hui la possibilité de développer des constructions pour des usages sensibles

(habitation principalement) n'est pas de garanti tant qu'EDF ne nous permet pas d'entrer dans sa parcelle pour faire les études de pollution. L'équipement structurant « cité de la justice » n'est pas confirmé à ce stade. Aussi la phase opérationnelle prévue à partir de 2020 sera dépendante de ces deux variables.

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

Il est prévu la reconstitution de l'offre par la reconstruction de 51 logements sur deux sites de la ville de Vichy :

- Le premier est situé sur un terrain d'environ 5000 m² situé entre la rue du Vernet et la rue des Géraniums, le projet consiste à la construction de 25 logements individuels et semi collectifs, de typologie T3 et T4 avec garages et parcelles privatives, la répartition sera de 20 de PLAI et 5 de PLUS. Le démarrage du chantier est prévu en novembre 2018 pour une livraison en avril 2020 (18 mois).

- Le second est situé sur des parcelles occupées par d'anciens immeubles d'une surface d'environ 2600 m² situées entre le boulevard Deniere et la rue de Vendée. Le projet consiste en la démolition des bâtiments existants et à la reconstruction de 26 logements collectifs et individuels avec parkings de type T2, T2 bis et T3, la répartition sera de 11 PLAI et 15 PLUS. Le démarrage du chantier est prévu en décembre 2018 et livraison juillet 2020 (20 mois)

Localisation	Nombre de logements prévus	Répartition PLUS /PLAI (cf demande CNE)
Impasse du Vernet, VICHY	25	80% PLAI et 20% PLUS
Boulevard Denière, VICHY	26	42% PLAI et 58 % PLUS

La localisation de ces opérations est présentée en annexe A.

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

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

1) *La stratégie de diversification :*

Pour réaliser les 162 logements programmés dans le but d'une diversification de l'habitat à l'intérieur du quartier, la communauté d'agglomération vise une production annuelle de 16 logements et une commercialisation sur 10 ans.

Afin de favoriser la commercialisation de ces nouveaux produits, le projet prévoit une diversité de formes urbaines permettant de répondre à une demande plus large. La programmation s'équilibre ainsi entre des maisons de ville, du logement intermédiaire, du petit collectif et des lots à bâtir.

L'étude sur le marché de l'immobilier, qui a été réalisée par ADEQUATION dans le cadre du protocole de préfiguration, a mis en évidence les faibles capacités d'investissement des ménages et par conséquent la nécessité de produire une offre abordable et intermédiaire.

Outre la capacité d'investissement des ménages, les promoteurs devront prendre en compte l'offre concurrentielle proposée sur le cœur urbain et en particulier sur les communes périphériques. Le produit développé dans le quartier de Presles devra se démarquer en termes de prix bien sûr mais également en termes de qualité architecturale et paysagère, sachant que les couples avec enfants et les jeunes ménages constituent la cible du projet. Les produits proposés devront également permettre de répondre à la demande en logement des personnes âgées.

Cette stratégie de diversification va s'opérer en plusieurs temps. Tout d'abord au cœur du quartier les ilots qui s'adresseront sur la rue Boubet seront les premiers à bénéficier du Parc de Presles réaménagé. L'hypothèse retenue est de commercialiser prioritairement les 16 logements à destination de jeunes ménages. Les ilots situés le long du sillon et de la rue traverse nord boucleront la première phase de commercialisation du programme. En 2020, il conviendrait d'avoir les premiers promoteurs sur ce site dont les aménagements seront terminés. Ensuite les 37 lots libres situés sur l'assiette nommée « bouchon rapide » seront cédés avec des cahiers des charges garantissant la qualité et la cohérence architecturale des constructions futures. Enfin la commercialisation des lots situés à l'ouest de la rue Boubet et le long de la voie nouvelle réalisée en dernière phase du programme de travaux d'espaces publics, pourra être engagée. Les commercialisations seront liées aux études de pollutions qui permettront de déterminer la typologie précise des constructions qu'il sera possible de réaliser sur ces assiettes foncières historiquement détenues par GRDF et EDF.

La dernière phase opérationnelle sera initiée après 2020 donc la diversification à l'ouest du parc locatif social pourra s'adapter à l'évolution du marché immobilier et répondre aux enjeux à la diversification souhaitée. A ce jour les produits définis pour cette phase répondent aux hypothèses d'évolution du marché immobilier étudiées lors de la phase de protocole de préfiguration avec une prépondérance de produits individuels et intermédiaire et une quantité faible de petits collectifs.

2) Les conditions de réussite :

Afin d'encourager la diversification résidentielle au sein du quartier de Presles, la communauté d'agglomération a déposé une demande d'agrément, qu'elle a obtenue, auprès du Préfet de Région pour l'application du dispositif d'investissement locatif intermédiaire, dit PINEL, sur les communes du cœur urbain de l'agglomération. Cette mesure permettra de soutenir, grâce à une réduction d'impôt, le développement de programmes d'investissements locatifs au cœur du quartier de Presles.

Elle prévoit par la suite de réunir l'ensemble des promoteurs, agences immobilières et notaires pour présenter très en amont le programme d'aménagement du quartier.

Un appel à projet diffusé aux promoteurs permettra de calibrer les premières opérations. Fin 2019, l'ensemble des espaces publics de la première phase opérationnelle seront livrés il faudra donc que l'appel à projet soit lancé fin 2018 pour que les premiers permis de construire puisse être délivrés à ce moment-là.

Les produits développés se voudront différenciant par rapport à ceux qui sont généralement construits sur le territoire. Une architecture contemporaine avec une écriture sobre et laissant une large place aux matériaux locaux et au bois. Des aménagements paysagers très soignés qui seront demandés dans le cahier des charges seront en cohérence avec les aménagements des espaces publics et participeront de la qualité du cadre paysager auquel les jeunes ménages sont attentifs.

Dans l'appel à projet, il sera demandé de mener une réflexion autour de la question de la plus value potentielle de mutualisation d'un véhicule électrique pour 10 à 15 logements en accession. Pour cela il est envisagé un montage juridique sous forme d'une copropriété horizontale avec mutualisation d'un véhicule électrique ; en tout état de cause cela devra faire l'objet de propositions par les promoteurs.

Enfin, pour favoriser l'investissement locatif un partenariat sera recherché avec les agences immobilières et les notaires qui seront les relais locaux de commercialisation des nouveaux produits.

La stratégie de diversification est illustrée en annexe A par des cartographies présentant les équilibres résidentiels à l'échelle de l'agglomération, de la commune, du quartier et de l'ilot (équilibre résidentiel avant le projet/équilibre résidentiel visé à l'échelle du projet de renouvellement urbain).

La dernière tranche opérationnelle qui est liée aux conditions d'attractivités exceptionnelles apportées par le grand équipement de la « cité de la justice » pourrait être amenée à évoluer si cet équipement structurant ne pouvait pas être réalisé.

La mise en œuvre de la totalité du programme passe également par la capacité à développer 89 logements dans la dernière tranche opérationnelle sur des sols dont le niveau de pollution et la compatibilité avec les produits immobiliers prévus ne sont pas établis de façon fiable à ce jour. La mission d'étude de sol a été confiée pour expertiser cette dimension mais EDF doit au préalable donner son accord pour que les équipes techniques investiguent complètement cette problématique.

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

Conformément à l'article 6 du titre III de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les contreparties pour 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 d'Action Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain correspondent à :

- 10% des terrains ou droits à construire (surface de plancher développable programmée dans le cadre de la présente convention) produits dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, prenant la forme de terrains donnés à titre gratuit et transférés en pleine propriété à Action Logement ou à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération. Cette contrepartie équivaut à la production de 14 à 16 logements réalisés par un partenaire d'Action Logement. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.
- et à 42 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 10% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces contreparties sont réparties de la façon suivante : 36 droits de réservation portant sur des logements requalifiés et 6 droits de réservations au titre des constructions neuves (soit l'équivalent de 12.5% des 51 logements reconstruits par Allier Habitat). En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement et le ou les réservataires et organismes HLM concernés

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur d'Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 4.2 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux sont précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à l'article 3 de la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6 : La stratégie de relogement et d'attribution

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, aux objectifs d'attributions dans le parc locatif social et aux objectifs de relogement des personnes relevant des projets de renouvellement urbain adoptés par la conférence intercommunale du logement **dans son document-cadre sur les orientations en matière d'attributions**, précisées dans la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 (annexe D1), les partenaires de la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
- conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- 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. »

- Les orientations générales de la convention intercommunale des attributions, définies par la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération de Vichy.

Ces orientations résultent d'une analyse approfondie de l'offre et de la demande de logement social, réalisée en début d'année 2017 par l'ADIL03 pour le compte de la communauté d'agglomération. Cette étude conduite à l'échelle du territoire communautaire a permis à la Conférence Intercommunale du Logement de l'agglomération de Vichy de dégager les orientations générales suivantes en matière d'attributions :

Objectif 1 : Favoriser l'accès des ménages les plus pauvres au logement social situé hors QPV... sans fragiliser ces résidences.

Sous-objectif : Maintenir de bonnes conditions de vie dans le parc HLM dans le but d'accroître son attractivité

- 1) A partir de l'offre existante

- En réhabilitant le parc existant situé hors QPV pour le rendre plus attractif.
- En procédant à un examen spécifique des demandes de logement formulées par les ménages du 1er quartile (<6 6456€/par an/UC) lors des CAL. En veillant à ne pas fragiliser les résidences situées hors QPV dont l'occupation sociale est déjà diversifiée.
- En assurant un accompagnement social des ménages pendant toute la durée d'occupation du logement jusqu'à sa sortie. En mettant en place une instance de suivi et de coordination des familles ayant besoin d'un accompagnement social renforcé qui regrouperait l'ensemble des acteurs concernés (bailleurs, collectivités, services de l'Etat, CCAS, services sociaux, police municipale,...) pour une approche globale.
- En adaptant les loyers le cas échéant.

2) À partir de l'offre nouvelle

Bien que l'offre réponde aujourd'hui à la demande en termes de volume, le territoire a néanmoins des besoins et des projets de production de logement social qui sont liés, d'une part, au projet de renouvellement urbain du quartier de Presles (Cusset) et, d'autre part, à l'obligation de la ville-centre de disposer de 20% de logement social.

Les opérations nouvelles veilleront ainsi à s'inscrire dans les orientations suivantes :

- Participer à une répartition équilibrée du logement social au sein des quartiers en privilégiant les petites opérations isolées et en évitant a contrario de renforcer l'intensité du logement social dans certains quartiers. Favoriser les opérations d'Acquisition Amélioration et de Démolition Reconstruction contribuant à une répartition plus diffuse du logement social sur le territoire.
- Développer préférentiellement le logement social sur le coeur urbain, et en particulier sur la ville-centre, pour une proximité des services, des équipements, des commerces, des lieux d'emplois...
- Développer l'offre de logements « PLAI » en dehors des QPV.
- Développer le conventionnement social et l'intermédiation locative dans le cadre des OPAH avec les propriétaires bailleurs privés.

Objectif N°2 : Favoriser la mixité sociale dans les QPV.

Sous-objectif : Renforcer l'attractivité des QPV.

- 1) À partir d'opérations de requalification et de diversification de l'habitat :
 - En réhabilitant le parc existant.
 - En démolissant, si besoin, les immeubles les moins attractifs.
 - En renouvelant les formes urbaines du logement social.
 - En diversifiant l'offre de logements dans les QPV.

- 2) À partir des attributions et des mutations :

- En mobilisant l'arrêté préfectoral permettant de déroger aux plafonds de ressources de manière à attirer des salariés dans le parc social requalifié.
- En étant en mesure de privilégier le relogement des publics prioritaires au titre du DALO en dehors des QPV pour ne pas fragiliser davantage la situation sociale de ces quartiers.
- En attirant des salariés dans les QPV en s'appuyant sur les droits de réservation de Action Logement, et au travers d'une communication plus valorisante du parc locatif social.
- En veillant à l'équilibre social au sein des immeubles en évitant les regroupements de familles présentant des difficultés sociales.
- En facilitant la mobilité résidentielle afin de permettre un renouvellement des habitants du quartier.

3) À partir des structures d'information et des outils de communication :

- En mettant davantage en avant la Maison de l'Habitat pour informer et orienter le demandeur dans ses choix de logement, pour valoriser le logement social auprès des salariés...
- En faisant mieux connaître l'offre locative sociale aux salariés des entreprises, en s'appuyant sur le partenariat entre les bailleurs et Action Logement Services.
- En développant de nouveaux outils et vecteurs de communication afin de renforcer la demande de logement social provenant des ménages ayant une activité professionnelle, et des nouveaux arrivants sur l'agglomération.

La stratégie de relogement et d'attributions appliquée au projet de renouvellement urbain du quartier de Presles

• **Comment réinscrire des ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion**

Le quartier de Presles fait partie du quartier prioritaire de la ville dénommé « cœur d'agglomération ». C'est là où se concentre la majeure partie de l'offre de logement social. Là où le parc HLM est aussi le plus ancien, là où il y a le plus de rotations, là encore où les revenus des ménages sont les plus faibles, etc. Là où il fallait agir en priorité sur le plan urbain et social. Les enquêtes sociales qui ont été menées l'ont été avec la chargée de mission MOUS relogement et le médiateur de quartier dont le rôle était notamment de mener un entretien sur la thématique de l'insertion, la formation et l'emploi.

Ainsi les familles ont été rencontrées non seulement pour préparer les relogements et identifier comment les accompagner dans leur parcours résidentiel, mais également pour avancer sur la question de l'insertion dans son acception la plus large.

• **A Presles une approche itérative et qualitative a été menée :**

Afin de permettre un relogement de qualité des familles concernées par la démolition des 78 logements dans le quartier de Presles, la communauté d'agglomération et Allier Habitat ont entrepris de mobiliser l'ensemble des organismes bailleurs présents sur le territoire, dans le but de :

- recenser, d'une part, les logements neufs et les logements conventionnés de moins de 5 ans situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville ;
- et d'organiser, d'autre part, un partenariat inter-bailleurs en cas de besoin.

Parallèlement, le bailleur Allier Habitat a mené une enquête sociale auprès de chaque famille afin de recenser et de bien identifier leurs souhaits de relogement.

L'ensemble de ces éléments ont permis de dresser une stratégie de relogement et d'attributions visant à développer, d'une part, la mixité sociale dans le quartier de Presles et, d'autre part, à offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages.

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, et à la stratégie de relogement inscrite dans la convention intercommunale des attributions prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, conclue (annexe D1) dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, les partenaires de la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- Reloger les ménages dans des logements confortables synonymes de parcours résidentiel positif,
- Rencontrer individuellement chaque ménage afin d'identifier ses souhaits et ses besoins de relogements,
- Mettre en œuvre un accompagnement personnalisé des familles,
- A veiller à la maîtrise du reste à charge suite au relogement ;

Des conventions de partenariat entre Allier Habitat et les autres bailleurs sociaux de l'agglomération sont prévues afin d'élargir le spectre des relogements en dehors des quartiers prioritaires de la ville, et/ou dans des logements récents.

- Les orientations pour une plus grande mixité sociale au sein du quartier de Presles

Des leviers pour favoriser la mixité :

Aujourd'hui, l'Est du quartier de Presles se caractérise par un taux élevé de ménages en situation de précarité.

Afin de permettre l'installation de nouveaux ménages moins fragiles dans le quartier, Allier Habitat n'a pas reloué certains logements vacants ou amenés à se libérer avant travaux.

L'objectif recherché est de renforcer l'attractivité du quartier auprès des ménages disposant de ressources supérieures au 1^{er} quartile (>6 456€/UC/an).

A travers ce projet de renouvellement urbain, les collectivités locales et le bailleur ont pour objectif de capter de nouvelles populations, tels que de jeunes salariés (le lycée de Presles est juste en face et de jeunes enseignants serait notamment un profil intéressant), ou bien des couples sans enfants désireux de revenir vivre en ville. Les travaux d'élaboration de la convention intercommunale des attributions ont montré la nécessité de valoriser le parc locatif social auprès des salariés, et de renforcer pour cela le partenariat entre les bailleurs et Action Logement Immobilier.

Les travaux menés ont également permis d'observer que les objectifs fixés par la LOI Egalité et Citoyenneté en matière d'attributions de logement social pour réguler les déséquilibres sociaux étaient globalement déjà atteints par Allier Habitat. En effet, 53% des logements sont d'ores et déjà attribués par le bailleur à des ménages supérieurs au 1^{er} quartile, sachant que cela représente un petit volume d'attributions annuelles (moins de 20 par an).

Le fichier partagé de la demande de logement social, en vigueur depuis 2016 dans le Département de l'Allier, prend ici toute sa dimension en facilitant l'accès à l'information pour l'ensemble des bailleurs. Ils peuvent disposer d'une information fiable sur les demandeurs, et ainsi participer au travail partenarial de relogement.

- Une organisation de pilotage et de suivi spécifique :

Un comité de pilotage présidé par la communauté d'agglomération ou son représentant évaluera la bonne conduite des relogements selon les règles édictées dans la charte.

Un comité de suivi mensuel assurera la coordination entre tous les acteurs et traitera les situations les plus difficiles

Un comité technique « inter-bailleurs » a déjà été constitué afin de favoriser le relogement des familles dans des logements neufs ou de moins de 5 ans, et trouver des réponses aux demandes spécifiques de relogement. [Sachant que la production de logement social a été très faible sur l'agglomération au cours des 5 dernières années].

Avec l'appui de l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire communautaire (ALLIER HABITAT, SEMIV, FRANCE LOIRE, DOM'AULIM, SCIC HABITAT), la Communauté d'Agglomération a dressé la liste des opérations récentes afin de répondre aux ménages souhaitant quitter le quartier de Presles (jusqu'à présent leur nombre est très limité l'attachement au quartier est très fort et les produits neufs n'ont jusqu'alors pas eu de succès auprès des ménages à reloger) .

- Les mesures particulières prises par Allier Habitat :

Afin de permettre un relogement dans de bonnes conditions, Allier Habitat a pris plusieurs mesures au premier rang desquelles figure la mise en place d'une MOUS.

Cette MOUS a pour mission :

- D'étudier chaque situation sociale
- D'évaluer avec les familles les potentialités de relogement
- De définir et d'actualiser le plan de relogement prévisionnel
- D'actionner, piloter et coordonner les actions nécessaires à la résolution des problèmes
- D'organiser les déménagements
- D'assurer le respect de la charte signée par l'ensemble des partenaires

La charte de relogement, adoptée par le CA de l'office HLM Allier Habitat du 16 décembre 2016, garantit aux locataires :

- un accompagnement personnalisé des familles

- un positionnement prioritaire en commission locale d'attributions
- un loyer et des charges équivalents pour un logement de taille et de surface égale à celui précédemment occupé
- un relogement dans un logement en très bon état
- la prise en charge du déménagement par le bailleur

L'état d'avancement du relogement :

Grâce aux mesures mises en œuvre par le bailleur depuis plus d'un an, le relogement a bien avancé puisque l'ensemble des familles a été rencontré, chaque situation analysée individuellement dans le but de trouver les meilleures solutions correspondant au souhait des familles.

Ainsi à l'été 2017, 53 logements étaient déjà vacants, 10 familles ont en outre accepté les propositions faites par le bailleur et sont en attente de déménager.

En termes d'équilibre de peuplement, il est intéressant de noter que 50% des familles ayant déjà quitté leur logement ont pu emménager dans un logement situé hors Quartier Prioritaire de la Ville.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 Le pilotage stratégique

Le partage des responsabilités entre l'EPCI et la commune concernée est organisé de la façon suivante :

- L'EPCI est le porteur du projet et assure notamment via une délégation de maîtrise d'ouvrage l'aménagement de l'ensemble du projet.
- La commune assure la communication et demeure porteuse de la concertation.

Le directeur de cabinet de la commune de Cusset est membre de l'équipe projet et porte les thématiques transversales suivantes : Communication, cohésion sociale, insertion, prévention situationnelle & participation des habitants. Il coordonne donc les actions suivantes : Gestion urbaine de proximité, concertation, suivi des conseils citoyens, de la politique d'insertion.

L'intercommunalité suit l'ensemble des autres thématiques.

Les instances de pilotage et de suivi du contrat de ville sont les suivantes :

- Un comité de Pilotage, co présidé par le Président de Vichy communauté (ou son représentant) et le sous Préfet de Vichy, il définit les orientations stratégiques, suit la mise en œuvre du contrat de ville et valide les actions des programmations annuelles.
- Un comité Technique, coordonné par le délégué du Préfet et la chargée de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, il prépare les appels à projet examine les projets en présence des porteurs de projets en vue de la programmation annuelle, assure le suivi et l'évaluation du contrat.

Il s'appuie sur trois groupes de travail ad hoc (un par pilier).

Les instances de pilotage et de suivi stratégique du PRU sont les suivantes :

Le Comité de Pilotage /revue de projet est présidée par le Préfet, Délégué Territorial ANRU.

Il réunit au minimum une fois par an, le délégué territorial de l'ANRU ou son représentant, la caisse des dépôts et consignation, le Président de l'EPCI ou son représentant, le maire de Cusset, les adjoints concernés, le directeur général des services, le directeur de projet et les directeurs opérationnels ou des services concernés, la direction du bailleur, les directions de la ville concernées, des représentants du conseil citoyens sont associés.

Ce comité s'assure de la cohérence globale du projet et de l'adéquation de sa mise en œuvre avec les grands objectifs du projet :

- Respect de l'échéancier de réalisation
- 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 à Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale et locale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

Le Comité Technique est animé par la direction de projet.

Il rassemble deux fois par an les techniciens des partenaires nommés ci-dessus, ainsi que tous les financeurs du projet. Il fait un point sur tous les aspects de la rénovation urbaine et préfigure les contenus à proposer au Comité de Pilotage.

La conduite stratégique du projet est partenariale et est organisée comme suit :

Les instances mises en place dans le cadre du protocole ont été complétées au plan stratégique par :

1/ Le Comité de pilotage positionnement du quartier et stratégie de développement. Cette instance va permettre d'association des partenaires au suivi de la réalisation du programme de travail, y compris les acteurs économiques et les investisseurs privés potentiels.

2/ Le point Maire / Adjoints pour faire un retour sur l'avancement du programme et disposer des arbitrages requis à des étapes clés du déroulement du programme.

□ Article 7.2 Le pilotage opérationnel

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

Référent technique	Instances	mois	JANV	FEV	MARS	AVRIL	MAI	JUN	JUL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC
Instances partenariales														
Claire Vialetfort	Comité de pilotage NPRU							■				■		
Morgane Bonnet Dubreuil et Claire Vialetfort	Comités Techniques		21-févr				■							
Morgane Bonnet Dubreuil	Revue de projet avec le bailleur et le bailleur	■		■							■			
Morgane Bonnet Dubreuil	CT pour l'ordonnement des travaux, l'investissement et l'opérationnel, l'entretien et l'exploitation	■		■	■						■			
Claire Vialetfort	CT pour l'ordonnement du territoire et l'investissement						■		■					
Morgane Bonnet Dubreuil	Comités de suivi de l'opération						CIL le 4 mai							
Instances Vichy Communauté et Ville de Gussat														
Claire Vialetfort	Comité stratégique		23-févr				le 4 mai				■		■	
Claire Vialetfort et Morgane Bonnet Dubreuil	Comité Exécutif	12 et 24 janvier comité élargi		31 mars comité élargi			27 avril Comité élargi				■			■
Morgane Bonnet Dubreuil et Claire Vialetfort	Comité de pilotage opérationnel	■	■	■	■	■	■				■	■	■	■
	Groupe projet	fréquence selon le calendrier des livrables												
Pilote des différents groupes	Réunions publiques et ruches	tous les x mois voir articulation avec conseil citoyen												

Légende :  Les instances politiques
 Les instances techniques

Il mobilise pour cela :

Une direction de projet internalisée qui s'assure notamment du bon fonctionnement et de l'animation des instances stratégiques et opérationnelles du projet. Avant même la signature du protocole de préfiguration et durant toute l'année 2017 les instances de suivi du programme se sont réunies. Le

tableau ci-dessus permet de voir une synthèse des différentes instances à l'œuvre au niveau du porteur de projet.

L'organisation de la conduite de projet au sein de la communauté d'agglomération et de la ville de Cusset repose aujourd'hui sur :

Pole/ Direction	Mission	Nbre ETP
Vichy Communauté Le pole territoire aménagement prospective	Direction PRU, coordination opérationnelle PC, suivi des procédures d'urbanisme, suivi de la politique de l'habitat et de la mise en œuvre de la convention intercommunale des attributions, articulation relogement-reconstitution de l'offre avec la politique locale de l'habitat	1
Vichy Communauté Le pole environnement Vichy communauté	gestion des déchets espaces verts, développement durable, assainissement, transport	0.3
Service voirie / espace vert et éclairage public Cusset	Suivi du programme de travaux de voirie et d'aménagements paysagers	0.2
Vichy Communauté La direction grands projets d'infrastructure	suivi maitrise d'œuvre espaces publics, chantiers,	0,6
Vichy Communauté Direction de la politique de la ville	Accompagnement de la concertation, suivi de la GUP, insertion et emploi, animation sociale locale, cohérence avec Contrat de ville.	0,5
Ville de Cusset (cabinet) Direction de la communication	Pôle d'appui méthodologique et de coordination pour la concertation, l'insertion et emploi ; Production des supports d'information et de communication, gestion des événementiels, préparation des réunions publiques et autres instances de concertation	0,1
Ville de Cusset	Sécurité tranquillité des territoires de RU, actions spécifiques liées aux chantiers, lien avec les partenaires spécialisés, cohérence avec le CLSPD	0,1
Vichy Communauté Direction des finances	Programmation et suivi des investissements, lien avec la préparation budgétaire annuelle, suivi des subventions	0,2
TOTAL		3 ETP

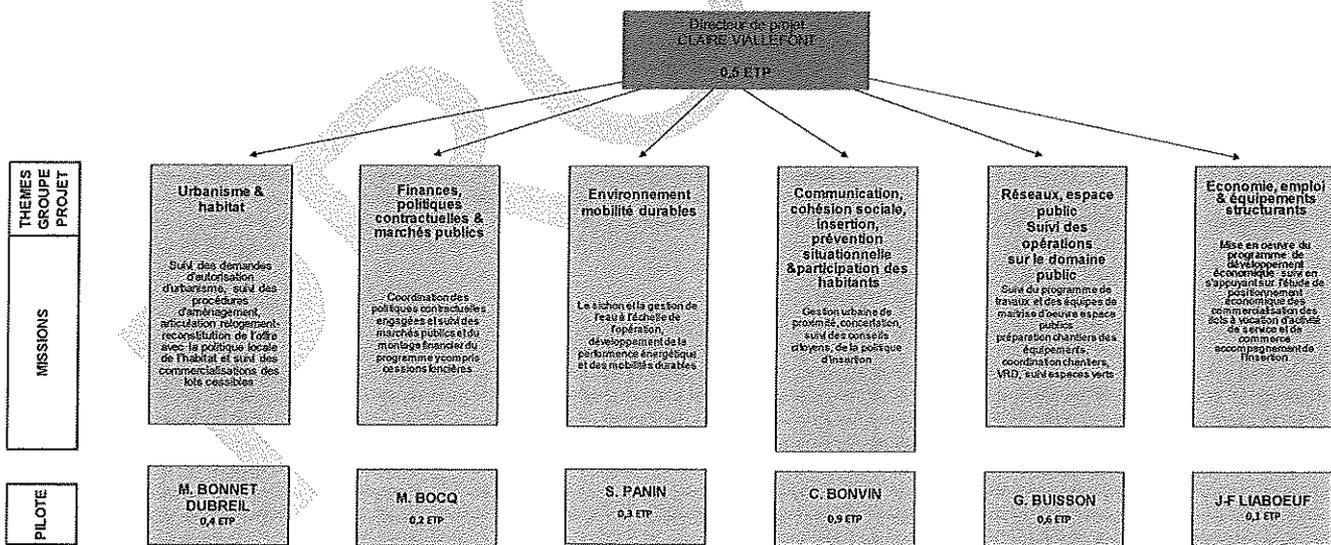
Les instances mises en place dans le cadre du protocole ont été **complétées** pour la phase opérationnelle dans laquelle le programme va entrer avec la signature de la convention par :

1/ Le Comité technique GUP et Clauses d'insertion préparant notamment le comité de pilotage PLIE sur le secteur PRU. Il assure le suivi de la gestion urbaine de proximité et de la mise en œuvre opérationnelle des clauses d'insertions. Une cohérence est recherchée avec les priorités du bailleur sur le quartier et mentionnées dans la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

2/ Le Comité opérationnel intercommunal, qui, en phase protocole se tenait exclusivement dans un format intercommunal, poursuit une fois sur deux une mission de gestion des interfaces et de suivi de programme avec le bailleur.

Naturellement, chaque groupe de travail crée dans le cadre de la mise en œuvre du mode projet, va continuer à organiser, sous l'impulsion du pilote déjà fléché au stade du protocole, les réunions techniques requises pour garantir la mise en œuvre opérationnelles des différentes thématiques.

ORGANIGRAMME CONDUITE DE PROJET



Un calendrier et des instances de conduite de projet

La préoccupation de la direction du PRU a été de rendre plus lisible dès la phase protocole de préfiguration le dispositif de conduite et de clarifier les instances partenariales et les instances de l'intercommunalité desquelles la ville de Cusset est naturellement partenaire.

Il est apparu dans la phase protocole qu'une instance clef n'avait pas été mise en place, le point Maire et Adjoint qui va permettre, en phase opérationnelle, de travailler plus efficacement avec la ville de Cusset.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Instances partenariales												
Un comité de pilotage						■						
Comité Technique convention				■						■		
Comité pilotage et suivi du relogement et de la Conférence Intercommunale des Attributions	■						■					
Comité de Pilotage positionnement du quartier et stratégie de développement		■							■			
Comité technique de suivi GUP et clauses d'insertions	■								■			
Prépare les éléments qui seront proposés au :												
Comité de pilotage du PLIE					■							
Instances Intercommunales												
Comité stratégique					■						■	
Comité exécutif	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Comité opérationnel intercommunal	■		■		■		■		■		■	
Point PRU Maire et adjoint	■				■				■			
Comité opérationnel intercommunal avec le bailleur		■		■		■			■		■	

Légende : Instances existantes et fonctionnant déjà en phase protocole

Le comité de pilotage et de suivi du relogement qui existait en phase de préfiguration se voit tenir un rôle particulier dans le suivi de la convention intercommunale des attributions (direction de projet, DDT, DDCSPP, responsables des attributions de chaque bailleur, l'interbailleur, le responsable du relogement d'Allier Habitat) qui consolide à l'échelle de l'agglomération et du PRU l'analyse et l'évaluation des objectifs en termes d'attribution et de relogement à partir des travaux menés par le bailleur.

Enfin au sein de l'intercommunalité fonctionne depuis le dernier trimestre 2016 :

- Un comité opérationnel regroupant chaque responsable thématique
- Un comité exécutif (animé par le directeur de projet) tous les mois qui rassemble les personnels de l'intercommunalité œuvrant au PRU et les élus référents
- Un comité stratégique qui réunit les élus thématiques de l'intercommunalité le Maire de Cusset et la Présidente d'Allier Habitat .

A partir de la signature de la convention le comité opérationnel va s'élargir aux techniciens de la ville de Cusset et à la politique de la Ville de l'agglomération. L'autre évolution opérationnelle principale sera l'organisation d'un rythme nouveau de réunion avec le bailleur. Le Comité opérationnel sera l'instance technique qui une fois tous les deux mois permettra de mener ensemble le suivi de l'avancement des chantiers en de gérer les interfaces nécessitant une approche collective.

L'opérationnalité de la rénovation urbaine repose, par ailleurs, sur un ensemble d'outils de suivi et d'évaluation et sur la mission de coordination confiée au prestataire assurant la maîtrise d'œuvre espace public pour garantir la gestion des interfaces chantier (OPC urbain).

Dans ce cadre, les limites de prestations qui organisent et garantit le lien entre les interventions sur les espaces publics et celles sur les espaces privés seront suivies. En outre un Cahier de prestations architecturales, urbaine et environnementale (CPAUE) permettra de garantir la qualité des opérations qui seront déclinées en fiche de lot pour chaque lot cessible via une consultation promoteurs/investisseurs.

Un processus partenarial (tableau de procédures) qui définit les phases, durées, et modalités de production des opérations du PRU (de l'engagement des pré-études au suivi des livraisons et de leur gestion, intégrant les questions d'insertion, de gestion urbaine, de communication et concertation avec les habitants), à la fois sur les espaces publics et sur les parcelles privées, devra être déployé.

Une mission d'AMO relative au suivi financier permettra de présenter tous les deux mois des tableaux de bord lors des comités opérationnels conjoints (intercommunalité et bailleur) et de préparer les restitutions en comité stratégique, comité technique et comité de pilotage.

La commercialisation des programmes neufs sera en partie assurée par la direction de projet qui via une convention de mandat avec une SEM ou une SPL qui va, dès 2018 engager la mise en place des outils et leviers nécessaires au développement de nouveaux produits immobiliers.

La Direction de projet s'assure du bon fonctionnement et de l'animation des instances stratégiques et opérationnelles du projet ainsi que le rôle d'urbaniste coordonnateur.

□ Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison du projet

Les signataires de la convention s'engagent à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Ils s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes.

Une démarche participative initiée dans le contrat de ville

Dès 2015 une commission de concertation-communication autour du PRU a été créée. Composée de représentants de l'Etat, de l'agglomération, du bailleur social et de la Ville de Cusset, ce groupe de travail a mis en place une stratégie de concertation en direction de la population. En marge de réunions plénières, conduites par les élus, des « ruches » animées par les techniciens de l'agglomération, de la Ville et du bailleur ont permis aux habitants de s'exprimer et de réfléchir en petits comités.

28 novembre 2015 : 1^{ère} réunion de concertation conduite par Jean-Sébastien Laloy, Maire de Cusset, Annie Corne, première adjointe au Maire en charge de la politique de la Ville et Catherine Corti, présidente de Allier Habitat.

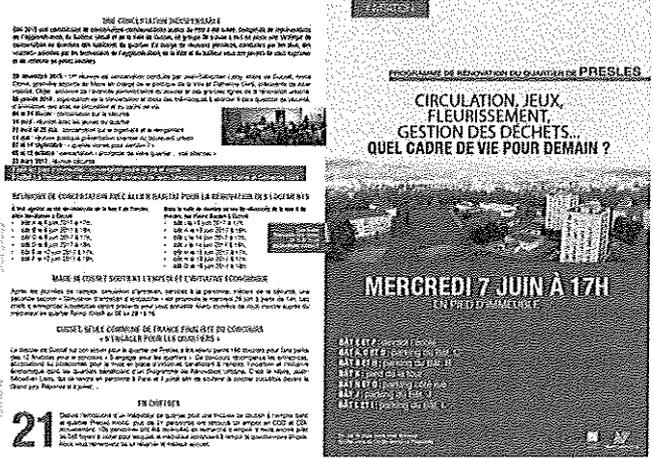
Ont suivi 11 réunions de concertation entre le Mercredi 06 janvier 2016 et le mercredi 12 octobre 2016.

Le rythme s'est ralenti pour ne pas essouffler la population et le mardi 07 juin 2017 s'est tenue, une réunion en pied d'immeuble « cadre de vie » avec le plan guide transmis dans l'ensemble des boîtes aux lettres des habitants

Sur chacune des réunions de 90 à 25 personnes ont été accueillies. On note au gré des réunions de concertation une lassitude des habitants qui attendent impatiemment le début des travaux.

En parallèle de cette concertation, le bailleur organise des réunions de présentation et d'échange autour des travaux pour chaque immeuble entre le 6 et le 29 juin 2017.

Enfin, la Ville, dans le cadre de son opération « Made in Cusset soutient l'emploi » organise depuis fin 2016 des événements thématiques mensuels. La population du quartier est ainsi largement sollicitée.



Il serait souhaitable, durant le temps de la rénovation urbaine, de coupler la présence du médiateur de quartier par des permanences des différents intervenants :

- Représentant de l'entreprise titulaire du marché de rénovation de l'habitat ou représentant du bailleur
- Techniciens de Vichy Communauté

Animations envisagées autour de la maison du Projet (située en annexe du Gymnase) sont :

- Une action a été lancée avec l'organisme de formation EFCA de Cusset afin de doter le local de **meubles en carton** qui seraient confectionnés par des jeunes du quartier dans le cadre de leur parcours de formation.
- Le travail envisagé par l'association « sur les pas d'Albert-Londres » devrait permettre de recueillir des **témoignages des habitants du quartier** afin de dessiner un pont entre l'histoire de ce quartier et ses futurs contours. D'ores et déjà, des interviews et prises de vues ont été réalisées. La maison de projet pourrait être ce lieu où chacun pourrait prendre connaissance de l'avancée de ce travail grâce à des projections vidéos et de la documentation à disposition. Le fruit de cette action relèvera de l'action Mémoire du quartier.

Des actions découlant de la démarche participative

Fort de ces concertations, de l'appui du Conseil citoyen et avec l'ouverture de la Maison de projet, les partenaires peuvent aujourd'hui envisager de mettre en place différentes actions :

- Organisation du quartier : mise en place d'un référent par immeuble
- Accueil des nouveaux arrivants : visite du bailleur et du médiateur de quartier afin de s'assurer de la bonne installation du locataire puis mise en relation avec les voisins. Deux fois par an, organisation d'un accueil général pour tous les nouveaux arrivants (Allier Habitat + autres) à organiser avec le comité de quartier.
- Appropriation des logements et des espaces : en lien avec les habitants choisir un nom pour chaque immeuble voire espaces publics (en lien avec la Ville, le bailleur et la Poste)
- Création d'espaces de jardinage communautaire en lien avec le bailleur, les services municipaux, le centre social.
- Cadre de vie et respect des espaces (gestion des déchets, gestion des espaces verts, propreté, bruit...) : mise en place de campagne de sensibilisation au respect des espaces communs et publics. Travailler avec les habitants pour déterminer des ambassadeurs (s'appuyer sur le Conseil municipal des jeunes et les référents immeuble par ex) / travail à mener de concert avec les deux écoles (expositions, événementiel). / mise en place de compost en lien avec les jardins communs. / Communication sur la gestion différenciée des espaces verts
- Un Musée éphémère : travailler avec les jeunes du quartier sur des ateliers tag afin de décorer les futurs immeubles à déconstruire.
- Mémoire du quartier : avec un partenariat étroit avec l'association « sur les pas d'Albert-Londres », un travail de mémoire du quartier doit être réalisé dans le contexte de

rénovation urbaine. Cette initiative permet d'impliquer des habitants du quartier sur le fait de s'interroger sur les transformations au fil du temps. Un recueil de témoignages (vidéo, audio ou écrit) doit être envisagé afin de traduire dans le temps le fruit de cette opération. / exposition.

- Les cafés chantiers : afin de tenir la population informée, l'idée est de convier les habitants au centre social ou dans l'enceinte de la maison de projet pour aborder avec eux l'avancée du chantier et répondre aux questions.
- Sécurité autour du chantier : appréhender les parcours piétons avec la population avant le démarrage des travaux et concerter sur les usages de circulation pendant la rénovation. Apprendre à circuler à l'approche des engins, sensibilisation aux dangers. / public adulte et enfants

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

Concernant le projet de réhabilitation et de déconstruction, ALLIER HABITAT a lancé une consultation globale en conception réalisation et a désigné un interlocuteur : le responsable du service développement Monsieur Jean Marc Bourel.

Une assistance à maîtrise d'ouvrage a été nécessaire pour lancer cette consultation, depuis l'attribution du marché au groupement porté par l'entreprise DUMEZ-VINCI, c'est la direction développement et patrimoine qui assure la conduite du projet.

Ses moyens dédiés sont les suivants : une chargée d'opération à plein temps, secondée par le responsable du service développement et réhabilitation, ainsi que d'une chargée de clientèle en charge de la gestion locataires, qui a la charge des relogements.

Au sein du groupement VINCI, l'entreprise générale DUMEZ AUVERGNE met en place une maîtrise d'œuvre sociale qui sera portée par 2 personnes.

Concernant, la reconstitution de l'offre, un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée a été confié à la SEMIV pour la construction de 26 logements sur le boulevard Denière, et le second projet est géré directement par la direction développement et patrimoine.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le pilotage du projet de renouvellement urbain s'appuie sur un dispositif d'évaluation local comme outil de pilotage, qui repose notamment sur les instances de suivi décrites à l'article 12 de la présente convention. 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.

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

Les tableaux de bords permettront de suivre les points suivants :

- avancement opérationnel et financier des opérations programmées,
- réalisation des objectifs indiqués à l'article 2.2 (cf. annexe A6 relative aux objectifs opérationnels),
- suivi du relogement (notamment synthèse du tableau « RIME » à l'échelle du ménage, anonymisé),
- suivi des mesures d'accompagnement du changement
- suivi de la gouvernance

Ce dispositif sera mis en place par la direction de projet qui demandera à chaque responsable thématique d'en assurer un suivi trimestriel.

Ainsi l'avancement opérationnel sera suivi par la direction des grands projets d'infrastructure qui via la mission de Maitrise d'œuvre espace public assurera la coordination des opérations. Un planning actualisé sera mis à jour une fois par mois.

L'avancement financier sera suivi via la mission d'AMO avec une mise à jour 5 fois par an durant toute la phase opérationnelle.

Sous la responsabilité de la direction de projet, la réalisation des objectifs opérationnels décrits en annexe 1 sera suivie et mise à jour pour chaque comité technique, comité stratégique et comité de pilotage.

Le suivi du relogement sera piloté par la direction de l'urbanisme et de l'aménagement une mise à jour régulière sera effectuée.

L'accompagnement du changement sera un des point clef présenté au Maire (3 fois par an) mais également en comité technique, en comité stratégique et comité de pilotage. Ce suivi sera garanti via un tableau de bord de gestion urbaine de proximité qui fera apparaître les leviers mis en œuvre pour :

- Améliorer la gestion du cadre de vie
- Mobiliser durablement les habitants
- Accompagner la Rénovation Urbaine

Enfin un tableau de bord permettra de rendre compte des différentes réunions programmées annuellement pour coordonner et piloter le programme.

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, les signataires s'engagent à mettre en place un projet de gestion partenarial, coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s), visant à améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) et à anticiper et accompagner les impacts du projet urbain sur son (leur) fonctionnement.

Préambule :

Les investissements lourds de Vichy Communauté, de Cusset et du bailleur dans le cadre du NPRU vont transformer physiquement les quartiers sud et engager un processus de diversification de l'offre de logements. L'objectif est d'introduire une plus grande diversification sociale, d'améliorer durablement la qualité de l'habitat, de l'environnement, de la vie dans ce quartier, enfin de le réintégrer dans « le droit commun » la ville.

Le NPRU va permettre de transformer à échéance de 10 ans la destination de plus d'un tiers du périmètre foncier d'intervention, va améliorer indéniablement l'habitat et modifier plus de 70% des espaces communs sur le quartier (à échéance de 5 ans) mais in fine, 80% de la population actuelle restera sur le quartier.

L'atteinte des objectifs est donc conditionnée par une évolution des pratiques et du comportement de l'ensemble des acteurs, en premier lieu les locataires et du bailleur. Sans changement dans les pratiques de gestion, dans la façon d'habiter et de vivre ensemble, le vœu d'une plus grande mixité sociale et d'une amélioration de la qualité de vie ne se réalisera pas et les investissements réalisés permettront juste d'améliorer le bâti et les espaces publics pour 5 à 10 ans au plus sans répondre aux objectifs de la politique de cohésion sociale.

La rénovation urbaine doit donc s'accompagner d'une évolution radicale des modes d'habiter, de gérer ...

Aujourd'hui la démarche Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est partagée par chaque partenaire afin de :

- Améliorer la qualité de vie des habitants dans leur environnement immédiat, à l'échelle de l'îlot,
- Accompagner les aménagements et anticiper le rôle et l'implication de chaque partenaire afin d'optimiser et de pérenniser les investissements.
- Créer les conditions nécessaires à l'insertion par l'économie pour les habitants en rupture sociale (clause sociale dans la commande publique – travaux)
- Entreprendre des actions pédagogiques et de sensibilisation aux économies d'énergie et au développement durable pour que les habitants deviennent éco-responsables.

La convention GUP traduit de manière opérationnelle les finalités énoncées ci-dessus en accompagnant la mise en œuvre du PRU et préparant l'après PRU, à travers :

- sur la gestion des espaces extérieurs (« GUP urbaine ») : définition des responsabilités de gestion sur les espaces créés, pérennisation des investissements, réorganisation et cohérence des interventions en proximité,

- sur la concertation et l'implication des habitants et des associations pour la co-construction du projet d'aménagement du quartier avec l'ensemble des parties prenantes (« GUP plus sociale »), identification des usages des habitants en amont, l'appropriation par les habitants des nouveaux espaces.

Une démarche commune avec une déclinaison différenciée/locale .

Une démarche projet autour des priorités locales : finalisation des enjeux et orientations, construction d'un plan d'actions, définition des modalités d'organisation... dans le cadre de la poursuite des groupes dédiés..

Une présentation, appropriation et validation à chaque étape en réunion partenariale en fonction des avancées/conclusions de ces groupes de travail.

Des orientations

A côté et dans le même temps que l'accompagnement auprès des habitants le programme de rénovation urbaine qui nécessite :

- un travail d'information et de communication
- la prise en compte de l'avis des résidents et la recherche de leur participation
- une démarche d'accompagnement au changement,
- un suivi spécifique des chantiers et la gestion des nuisances,

Il apparaît nécessaire de faire évoluer de nombreux aspects de la vie des habitants, que ce soit :

- les questions de qualité de l'habitat et de sa gestion par le locataire et le bailleur, la gestion des charges, les consommations d'énergie, d'eau, la collecte des déchets,
- les questions de qualité de l'environnement, de propreté et d'entretien des espaces collectifs, des espaces publics, des espaces pour enfants, la mobilité et les voitures,
- la question du vivre ensemble, des relations de voisinages, des relations intergénérationnelles, la façon d'investir les espaces collectifs
- les questions de sécurité et de tranquillité publique

Les actions à mettre en œuvre sont donc nécessairement plurielles mais doivent poursuivre un objectif global autour de l'amélioration de la qualité de vie quotidienne. **Elles visent la mise en place d'un fonctionnement collectif et durable de l'habitat et du cadre de vie.**

Face à ces enjeux, les acteurs impliqués sont nombreux et l'intercommunalité et la Ville n'ont qu'une part de responsabilité sur ces questions, même si elle peut porter une responsabilité d'impulsion et de conduite des projets.

Les principaux acteurs restent les habitants eux-mêmes et le bailleur. L'intercommunalité et la Commune n'ont donc pas vocation à mettre en œuvre sur leurs propres moyens l'ensemble de ces axes d'améliorations mais elles ont un rôle déterminant à jouer de coordination, d'intermédiation, de mobilisation et d'impulsion. L'engagement d'une réelle dynamique ne pourra ainsi se faire sans :

- la mobilisation et la responsabilisation des habitants, le développement d'une vie sociale et d'acteurs intermédiaires impliqués autour des questions de vivre ensemble et de qualité de vie, la mise en œuvre de référents, le soutien aux collectifs, aux associations, ...
- un effort de la part du bailleur dans la qualité de gestion de son patrimoine, dans sa capacité à communiquer et responsabiliser les locataires, à soutenir une amélioration de la qualité de vie sur le quartier ; mais également un effort de l'ensemble des propriétaires actuels et futurs quant à la gestion et l'entretien de leur patrimoine qu'il soit à vocation d'habitat ou d'activité économique
- les fournisseurs de service d'intérêt général (énergie, fluides, déchets, communication...) pour développer des réponses adaptées et de qualité aux besoins de leurs clients en cohérence avec le projet de fonctionnement collectif et durable de l'habitat et du cadre de vie.

La ville de Cusset doit s'appuyer sur ses capacités d'ingénierie, d'animation et de contrôle, et mettre en œuvre des moyens propres d'intervention et mobiliser l'ensemble des services requis autour de ces objectifs.

Les objectifs visés et les méthodes à mettre en œuvre

L'appropriation et l'amélioration de la qualité de vie repose sur l'atteinte des trois objectifs suivants :

1. Améliorer la gestion du cadre de vie

- Mise en place d'un dispositif de veille ou de maîtrise d'usage (visite trimestrielle avec des habitants référents, un représentant des entreprises qui travaillent sur place, un représentant du bailleur, un représentant de la ville de Cusset, un représentant de Vichy communauté, visite de site mensuelle du chef de projet Gestion Urbaine de Proximité et retour hebdomadaire du référent en poste dans le quartier, tableau de bord de suivi, ...)
- Permettre aux habitants d'identifier un interlocuteur unique, voire un numéro d'appel, pour tout problème lié au cadre de vie non résolu par les interlocuteurs classiques (agence Allier Habitat, centre social, ...)
- Elaborer une charte qualité ville / bailleurs autour la gestion du cadre de vie, détaillant un niveau d'engagement commun (niveau de propreté attendu, qualité de la maintenance, durée maximum d'intervention, ...)

2. Mobiliser durablement les habitants

- 1 référent par immeuble
- Un conseil citoyen
- des ateliers gestion de l'habitat individuel et collectif
- la mise en place de jardins partagés

3. Accompagner la Rénovation Urbaine

- communiquer et informer
- développer des actions associant les habitants aux changements
 - ✓ Le sport comme thématique d'appropriation et de coconstruction
 - ✓ le projet mémoire
 - ✓ les actions culture et environnement dans la ville
- rechercher la participation et l'implication des habitants
 - ✓ la co-réalisation d'espaces collectifs avec les habitants dans le parc (potagers) ou au bord du sillon
- accompagner la mise en œuvre des chantiers

Une méthodologie d'intervention, des objectifs opérationnels

Le principe méthodologique retenu est celui de l'expérimentation du dispositif d'intervention à partir d'un groupe de travail rassemblant les principaux gestionnaires du cadre de vie de chacun des acteurs impliqués. Un diagnostic systémique est produit caractérisant les enjeux de gestion du quartier.

Un choix de critères significatifs de qualité d'entretien est réalisé, permettant un suivi systématique des évolutions de l'entretien du cadre de vie et de l'ajustement des modes d'intervention des différents gestionnaires concernés.

Cette démarche qualité repose sur :

- des veilles régulières (mesures de la performance) ;
- des propositions de mesures correctives et d'amélioration réalistes de la gestion quotidienne
- un suivi dans le temps des évolutions de la qualité d'entretien et de gestion du cadre de vie des quartiers.

Les critères retenus devront rendre compte de la réalité des évolutions et améliorations du cadre de vie selon les axes suivants :

- développement durable et efficacité énergétique ;
- aménagements et fonctionnement du cadre de vie ;
- vie sociale, culture et citoyenneté.

Il s'agit bien de mettre sur pied un fonctionnement collectif et durable de l'habitat reposant sur l'appropriation par les habitants et les acteurs de proximité des changements de leur cadre de vie pour une meilleure qualité de vie quotidienne sur l'ensemble du quartier concerné.

En préalable du déploiement de cette méthode d'intervention, deux réponses opérationnelles urgentes, condition pour réussir la phase chantier

- Mise en place d'une mission « chantier et de gestion du cadre de vie »

Sur le périmètre de la rénovation urbaine la démultiplication des chantiers, leur déploiement tant sur l'espace privé que sur l'espace public (voir leur concomitance parfois) vont perturber lourdement le cadre de vie des habitants, un dispositif de **maitrise d'usage** sera mis en place.

En tout état de cause il conviendra de garantir :

- la prise en compte des points de vue des habitants confrontés aux chantiers
- assurer la réactivité de la ville pour répondre aux problèmes quotidiens rencontrés
- compléter les réponses par un suivi quotidien en matière de gestion courante (signalétique, propreté, sécurisation, information, interface avec les acteurs et habitants riverains des chantiers...)

La direction de projet et le bailleur proposent la mise en place de différentes procédures.

Ces procédures permettront de :

- prendre en compte les questions de Gestion Urbaine de Proximité et particulièrement celles associées aux chantiers, aux différentes étapes de la conduite opérationnelle ;
- chercher à répartir les missions et tâches des opérateurs concernés (MO, entreprises, services ville, services intercommunalité...)

La proposition consiste en la mise en place d'une action de gestion de proximité dédiée aux chantiers et à l'interface avec les habitants.

Elle sera positionnée à l'interface des habitants, des services de la ville et des MO/Moe. Cette personne devra être installée dans la maison du projet et aura un profil de poste dont l'objectif principal sera d'assurer la mission gestion du cadre de vie en phase chantier.

Cette capacité d'intervention quotidienne sera en place à partir de 2018 dirigée par le cabinet de Cusset et étroitement suivi par la direction de projet. Il suivra la qualité technique des interventions et va assurer le lien avec les directions de la ville mobilisées dans la gestion courante du territoire municipal.

Cette personne assure :

- une écoute/réponse aux points de vue des habitants à propos des effets des chantiers sur le fonctionnement du cadre de vie
- une gestion quotidienne des tâches liées au suivi des chantiers dans leurs effets sur le fonctionnement d'un territoire en lien avec les entreprises et les services de la ville
- la diffusion d'une information régulière nécessaire pour la bonne réalisation des chantiers et l'acceptation des perturbations par les habitants.
- La mise en place d'un dispositif de veille sera sous sa responsabilité (visite GUP trimestrielle avec le bailleur et l'ensemble de élus et techniciens qui suivent le PRU, visite de site mensuelle seul avec le bailleur et retour hebdomadaire des difficultés identifiées au cabinet de la ville de Cusset et à la direction de projet. (tableau de bord de suivi, ...)

- Il s'assurera du respect et du bon fonctionnement des procédures mises en place et pourra apporter une réponse immédiate d'intervention dans certains cas identifiés via les procédures mise collectivement en place.

Si un renfort s'avère nécessaire il pourrait être recruté au sein de la population qui habite les territoires prioritaires de la politique de la ville.

Le bailleur a également mis en place une mission spécifique visant le même objectif.

- Mise en place d'une animation des actions d'appropriation en lien avec le centre social
1. Le contexte, les finalités

La mobilisation des habitants et l'accompagnement du bailleur dans ses actions autour de la rénovation urbaine, l'implication des locataires dans l'appropriation et la gestion de leur nouvel environnement nécessite une capacité d'action renforcée pour la ville.

La transformation durable de la qualité de l'environnement et du vivre ensemble sera le résultat d'une implication durable et responsable des locataires. Cette mobilisation est à construire à travers la responsabilisation et la formation des individus et des familles, par le soutien aux associations et groupes de citoyen, par la mise en œuvre d'actions collectives. La ville a un rôle central dans la construction d'un tissu social aux pratiques renouvelées et doit mobiliser et coordonner ses ressources aux services de cette politique.

2. Les moyens mobilisés

La mise en place et l'accompagnement des actions d'appropriation est conduite et coordonnée, pour la ville par le centre social. Afin d'accompagner le développement des actions concernées et pour mettre en œuvre les objectifs de mobilisation des habitants et de développement social, un travail en partenariat est indispensable. Il participe à la mise en place des procédures requises pour mener à bien à phase chantier et participe à l'animation des différents groupes d'acteurs de proximité. Il est moteur dans l'élaboration d'actions et leur développement. Le centre social va permettre de :

- faire remonter certaines problématiques des habitants
- dresser un diagnostic permanent du climat et de la situation des quartiers sur la ville
- faire des propositions en coordination avec les services de la ville de Cusset.

3. Les objectifs, les actions

Il conviendra d'intervenir sur les quatre axes :

- 1) L'accompagnement des habitants :

- les projets mémoire, action conduite avec la ville autour de l'histoire des habitants et du quartier. Ils permettent d'associer les habitants à la démarche de Rénovation Urbaine et d'inscrire les transformations urbaines dans un parcours.
- les actions arts/sport dans la ville mise en œuvre avec les services de l'intercommunalité et de la ville permettent l'implication des habitants et peuvent s'intégrer progressivement au projet urbain

2) L'appropriation :

- l'appui au bailleur dans l'accompagnement des nouveaux habitants, accueil, mise en place éventuelle de la charte du locataire, inauguration, mise en place des habitants référents ;
- Préparation d'exposition avec les enfants de maternelle et du primaire ;
- la mise en œuvre de projet collectif autour des espaces communs en création, création de jardins partagés, conception des aires de jeux, ...
- le soutien aux initiatives des habitants, fête des voisins, ...

3) La mobilisation des habitants

- l'animation du réseau des référents d'immeubles
- le développement des associations et le soutien aux projets collectifs ;

L'évolution et la soutenabilité financière des modalités de gestion du quartier et l'impact sur l'organisation des gestionnaires ;

Le programme de renouvellement urbain va recomposer des entités résidentielles claires, qui permettent de définir précisément les responsabilités de chaque partie prenante, à savoir le bailleur, la ville et l'agglomération.

Une fois le programme achevé la ville entretiendra les espaces publics et le bailleur les espaces résidentialisés.

Les travaux relatifs à la performance énergétique des logements conduisent à une baisse des charges significative (en cumulé 92 700 euros de moins de chauffage. Aujourd'hui avec l'ensemble des travaux réalisés et au regard des montants dont nous disposons, le différentiel global avant et après travaux est de 9248 euros notamment au regard du fait qu'avant travaux l'intégralité de l'entretien des espaces vert était porté par la ville de Cusset (Convention de gestion).

D'après les estimatifs réalisés par l'entreprise Dumez qui porte la mission de conception réalisation pour Allier habitat les charges locatives par bâtiment évolueraient la façon suivante :

Bâtiment	A		B		C		D	
Logements	18		6		16		22	
Charges locatives	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après
Entretien courant + Eau	12 516,00 €	12 516,00 €	5 208,00 €	5 208,00 €	12 096,00 €	12 096,00 €	15 528,00 €	15 528,00 €
Ascenseurs								
Chauffage								
Espaces verts	- €	3 985,71 €	- €	1 328,57 €	- €	3 542,86 €	- €	4 871,43 €
Eclairage extérieur	- €	63,00 €	- €	21,00 €	- €	56,00 €	- €	77,00 €
Total	12 516,00 €	16 564,71 €	5 208,00 €	6 557,57 €	12 096,00 €	15 694,86 €	15 528,00 €	20 476,43 €

Bâtiment	E		F		H		I	
Logements	22		36		36		44	
Charges locatives	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après
Entretien courant + Eau	17 052,00 €	17 052,00 €	39 912,00 €	39 912,00 €	41 436,00 €	41 436,00 €	50 244,00 €	50 244,00 €
Ascenseurs							- €	5 352,00 €
Chauffage			21 900,00 €	11 844,00 €	21 900,00 €	11 844,00 €	27 576,00 €	14 208,00 €
Espaces verts	- €	4 871,43 €	- €	7 971,43 €	- €	7 971,43 €	- €	9 742,86 €
Eclairage extérieur	- €	94,00 €	- €	126,00 €	- €	126,00 €	- €	167,95 €
Total	17 052,00 €	22 017,43 €	61 812,00 €	59 853,43 €	63 336,00 €	61 377,43 €	77 820,00 €	79 714,81 €

Bâtiment	J		K		L		N	
Logements	20		36		38		28	
Charges locatives	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après
Entretien courant + Eau	24 324,00 €	24 324,00 €	41 700,00 €	41 700,00 €	41 664,00 €	41 664,00 €	30 156,00 €	30 156,00 €
Ascenseurs	- €	2 628,00 €			- €	4 140,00 €	- €	3 084,00 €
Chauffage	13 200,00 €	7 464,00 €	21 900,00 €	11 844,00 €	22 044,00 €	11 364,00 €	21 648,00 €	9 912,00 €
Espaces verts	- €	4 428,57 €	- €	7 971,43 €	- €	8 414,29 €	- €	6 200,00 €
Eclairage extérieur	- €	78,00 €	- €	172,00 €	- €	145,05 €	- €	188,00 €
Total	37 524,00 €	38 922,57 €	63 600,00 €	61 687,43 €	63 708,00 €	65 727,34 €	51 804,00 €	49 540,00 €

Bâtiment	O	
Logements	42	
Charges locatives	Avant	Après
Entretien courant + Eau	48 084,00 €	48 084,00 €
Ascenseurs	- €	4 548,00 €
Chauffage	36 048,00 €	15 036,00 €
Espaces verts	- €	9 300,00 €
Eclairage extérieur	- €	282,00 €
Total	84 132,00 €	77 250,00 €

Légende :



Charges ascenseurs prises en compte dans les charges d'entretien courant (non modifié avant/après)

Bâtiments non concernés

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

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à appliquer les dispositions de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru, approuvée par le conseil d'administration du 24 mars 2015. Ils ont en sus réalisé leur charte locale.

Cette thématique constitue la pierre angulaire de la transformation du quartier aussi dès 2015 un travail conséquent a été conduit (voir annexe A).

Une charte locale d'insertion :

Afin d'encadrer les heures d'insertion dévolues aux habitants des quartiers prioritaires dans le cadre des marchés publics liés à la rénovation urbaine du quartier, **un cahier des clauses sociales a été rédigé conjointement par les services de l'agglomération, de l'Etat et de la Ville de Cusset.**

Un marché lancé par Vichy Communauté pour suivre les heures d'insertion :

Pour respecter la charte locale d'insertion, dans le cadre du marché de conception réalisation d'Allier Habitat a prévu 9600 heures d'insertion.

En parallèle, les élus de Cusset ont réunis l'entreprise titulaire du marché de rénovation de l'habitat, le bailleur et tous les services municipaux et de l'agglomération concernés par l'emploi et l'insertion afin de trouver une procédure simplifiant la mise en relation des employeurs et publics relevant de l'insertion : il a été décidé de confier une mission dédiée à l'insertion à un prestataire.

Les objectifs de cette mission sont les suivants :

- Mettre en relation, en exerçant un suivi précis, les salariés susceptibles de répondre aux attentes de main d'œuvre et les entreprises retenues dans le cadre du Marché passé par Allier Habitat.
- Effectuer un suivi des heures effectués et obligatoires dans le cadre du PRU.
- Gérer en fonction de l'avancée des travaux, les heures en insertion et les salariés susceptibles d'intégrer le programme.
- Contribuer à l'intégration une fois la ou les missions d'insertion effectuée(s) à l'accès à des emplois durables.
- Déterminer les besoins en formation en fonction des besoins éventuels des entreprises.
- Faire remonter les informations pour mise en œuvre de formations adaptées.
- Effectuer un suivi socio professionnel afin de permettre à ces salariés d'intégrer après coup, durablement le marché du travail.

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

A l'échelle du projet :	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
MOuvrage Allier Habitat 1 Réhabilitation et déconstruction 442 logements	20 240 000 €	155 000	6.2%	9 600
MOuvrage Allier Habitat 2 Construction de 25 logements bd Denière à Vichy	2 100 000 €	16 000	10%	1 600
MOuvrage Allier Habitat 3 Construction de 25 logements impasse du Vernet à Vichy	2 350 000 €	18 000	10 %	1 800
MOuvrage Vichy Communauté	10 000 000 €	122 800	5%	6 140

Dans le cadre d'une démarche partenariale, en lien avec le volet « développement économique et emploi » du contrat de ville, la mise en place des clauses d'insertion dans le projet de renouvellement urbain doit également répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en oeuvre un plan de formation préalablement élaboré, avant le début des travaux et permettant ainsi d'anticiper les besoins en main d'oeuvre qualifiée, des entreprises maitre d'oeuvre du chantier.
- Contribuer à la construction d'un projet professionnel cohérent en rapport avec les attentes du salarié en insertion et compatible avec le marché du travail.
- Rendre obligatoire un accompagnement socio-professionnel, permettant de lever les freins à l'emploi.
- Permettre d'accéder à des emplois durables et qualifiés (pour ceux disposant d'une qualification ou en voie de qualification).
- Exercer un suivi des salariés en insertion après leur passage sur le chantier pour évaluer l'efficacité de l'accompagnement et les suites à donner.

Le travail sur la clause d'insertion mené par les comités de pilotage stratégique et opérationnel doit permettre de :

- Mobiliser les interlocuteurs qualifiés et structurer les rôles et missions
- Repérer les opérations permettant la promotion de l'insertion et de l'emploi

- Identifier les publics bénéficiaires
- Informer les entreprises candidates, mettre au point la réalisation de l'engagement, aide à la gestion prévisionnelle des emplois et compétences (GPEC)

La commune de Cusset est donc engagée dans une politique volontariste d'insertion professionnelle qui se traduit par notamment par sa participation au Concours S'engager pour les Quartiers 2017. **Sélectionnée parmi plus de 150 candidats, elle a été présélectionnée** comme 11 autres structures, publiques et privées, porteuses d'un projet d'innovation économique, sociale, culturelle et/ou environnementale dans des territoires bénéficiant d'un programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Au concours national de la Fondation FACE lors des journées du renouvellement urbain, (le 5 juillet 2017), le jury a retenu la candidature de Cusset qui est donc lauréate du prix « **Entreprenariat et développement économique local** »

- Pour garantir une efficacité réelle de ce dispositif, il est proposé de travailler de la façon suivante :

1/ Anticiper l'action et diversifier les réponses

Au niveau des maîtres d'ouvrage

- Mettre en place un plan stratégique d'insertion ou convention au niveau de chaque maîtrise d'ouvrage : Ce document contractuel aurait pour objectif de déterminer le nombre d'heures totales en insertion des maîtrises d'ouvrage, les types marchés et de lots, ceux plus adaptés à l'insertion et ceux pouvant être sous-traités par des entreprises d'insertion.
- Planification du nombre de personnes : à partir de la maquette financière ANRU et du marché de conception réalisation signé par Allier Habitat, un prévisionnel des heures d'insertion sera réalisé par type de chantier sur la durée du projet
- Les ressources locales d'insertion seront mobilisées afin de pouvoir répondre en sous-traitance ou en direct aux appels d'offre des maîtrises d'ouvrage, les heures d'insertion issues de cette sous-traitance ne pourront être comptabilisées que dès lors qu'elles sont susceptibles d'entraîner des parcours qualifiants pour les salariés en insertion.

2/Mobiliser et informer

Pour mobiliser les publics

Les chantiers et entreprise d'insertion de l'agglomération auront un rôle prépondérant dans la mobilisation, la formation et la préparation des candidats. En renforçant leur employabilité, les entreprises de l'insertion seront à mêmes de proposer aux entreprises titulaires du marché des profils volontaires et déterminés.

- Développer les outils de communication et de mobilisation du public : mettre en place des informations collectives régulières, des sessions de pré- recrutement. Créer une entrée sur le site

internet Ville informant sur les clauses d'insertion, les chantiers à venir, les formations en cours, les offres, le recrutement en ligne....

- Développer les outils de communication en direction des entreprises : créer une plaquette informative sur les structures IAE existantes au local, les coordonnées, les services et conseils pouvant être dispensés ;
- Développer des outils de communication au niveau des partenaires : mettre en forme un dossier présentant l'ensemble des partenaires, prescripteurs et prestataires, présentant les clauses d'insertion et l'organisation du dispositif, mettre des outils mutualisés en ligne et un accès partagé aux bases de données offres.
- Former et mobiliser les prescripteurs sur le dispositif clauses d'insertion et les sensibiliser sur les métiers du BTP.

3/ Accompagner les entreprises

- La cellule opérationnelle missionnée par Vichy communauté établit un contact pour connaître les attentes de l'entreprise, transmettre ses coordonnées et l'informer des ressources d'accompagnement existantes sur le local. Dans ce cadre, les compétences et ressources disponibles localement qui ont pour une part significative déjà fait l'objet d'un recensement seront présentées aux entreprises. Suivant le type de chantiers et son importance, les moyens mobilisés par le maître d'ouvrage, une réunion est organisée entre le chargé de mission de la cellule opérationnelle et l'entreprise.
- Pour chaque entreprise, une fiche est établie déterminant le nombre de postes, les profils de poste précis, les possibilités d'embauches, le type d'embauche choisi, les dates de recrutement, de début de mission, les coordonnées de la personne référente au niveau de l'entreprise.
- En fonction du type de recrutement envisagé, embauche directe ou recours à de l'intérim, un référent unique sera proposé à l'entreprise pour suivre les questions de clauses d'insertion.

4/ Assurer le suivi des bénéficiaires via le référent unique

- Mise en place d'un fichier partagé (CV thèque) commun aux partis prenante du projet. Ce fichier permettra de mieux recenser le nombre de candidats, leurs profils et qualifications, leurs référents, d'anticiper les types de formations. Cet outil devra être actualisé au minimum tous les 5 jours.
- Centralisation de l'information sur les parcours par le prestataire retenu
- Un carnet de suivi récapitulera les différentes étapes du parcours des bénéficiaires. Des rendez-vous seront planifiés avec le salarié, l'entreprise et le référent. Dès son entrée dans le dispositif, le salarié doit avoir connaissance de ces rendez-vous. Le but est de faire un point sur les besoins, difficultés de l'entreprise et du salarié. Un rendez-vous sera fixé avant la fin de la mission afin d'évaluer l'atteinte des objectifs et d'étudier les suites de parcours et de récupérer les relevés des heures effectuées.

5/ Piloter et évaluer

- Planifier la mise en œuvre des heures d'insertion sur la durée du chantier, vérifier la réalisation effective, constituer un tableau de bord de suivi. Mettre en place des outils d'évaluation dynamique permettant d'analyser l'atteinte des objectifs.
- Clarifier et répartir les fonctions stratégiques de pilotage et les fonctions opérationnelles entre les différentes instances
- En tout état de cause seront suivis :
 - le nombre d'heures travaillées pour les opérations liées aux travaux et dans le cadre de la gestion urbaine de proximité
 - Les modalités de réalisation des heures (embauche directe, intérim, alternance, formation...)
 - La typologie des entreprises attributaires (nombre de salariés, secteur d'activité...)
 - Nombre de bénéficiaires, typologie (sexe, âge, résidence dans un quartier prioritaire)
 - Situation des bénéficiaires à 6 et 12 mois après leur entrée dans le dispositif
 - Embauches directes ou indirectes liée à l'ingénierie des projets, au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les signataires concernés de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire des quartiers, conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

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 notamment utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

La mémoire du quartier va être valorisée avec différents leviers au premier rang duquel se trouve le film réalisé avec un drone au printemps 2017 qui donne à voir le quartier avant travaux et qui servira de référentiel pour toutes les étapes du programme. En effet ce support va permettre de montrer de façon efficace des images avant et après travaux et de valoriser de façon ludique et dynamique cette transformation.

Le travail menée dans le cadre du conseil citoyen et de la Gazette rend compte et permet de valoriser les paroles d'habitants. La maison du projet sera le lieu où pourront se dérouler tous les événements visant à valoriser la mémoire du quartier.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES

Article 9 Les opérations programmées et leur calendrier opérationnel

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

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). 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 au titre du NPNRU

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

Le cas échéant, les cofinancements obtenus dans le cadre de l'axe 1 de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (PIA) (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.2.4 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 l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel, et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. La date de prise compte des dépenses correspond au plus tôt à la date signature de la présente convention, ou par exception à la date du comité d'engagement examinant l'opération ou à la date autorisée par le directeur général de l'Anru.

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

La conduite du projet de renouvellement urbain

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

Les financements relatifs à la conduite de projet portent sur :

1 poste de direction de projet (0,6 ETP) et un poste de chargé d'opération (0,6 ETP) pendant 8 semestres.

Par courrier en date du 27 juillet 2017, le Président de Vichy Communauté a sollicité auprès du Préfet de l'Allier (Délégué Territorial de l'ANRU) une autorisation de démarrage anticipé pour la prise en charge des postes mentionnés ci-avant permettant la conduite du projet de rénovation urbaine au stade de la convention. Par courrier en date du 12 septembre 2017 (joint en annexe C3), le directeur général de l'ANRU a donné son accord à cette demande d'autorisation de démarrage anticipé (prise d'effet à compter de la date du courrier).

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé)	Assiette subventionnable	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de	Date de prise en compte	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre	
prestations externes										
moyens internes										
Conduite du projet de renouvellement urbain	646-6003001-14-0001-001	03310 Vichy/Cusset 6003001 Coeur D'Agglo	CA VICHY	401 500,00	49,81 %	200 000,00	12/09/17	S1	2 018	8 semestre(s)

L'article 7.2 de la présente convention précise quels sont les moyens requis pour mener le PRU.

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

La démolition de logements locatifs sociaux

Le Délégué Territorial de l'ANRU a accordé une autorisation de démarrage anticipé pour les opérations de démolition à partir de la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID). Cette autorisation de démarrage anticipé figure à l'article 5 du protocole de préfiguration. Le Préfet de l'Allier (Délégué Territorial de l'ANRU) a autorisé les démolitions par décision en date du 24 février 2017 (date de PCDID).

Par ailleurs, après avoir sollicité l'avis de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), le Délégué Territorial de l'ANRU accorde une majoration du taux de financement ANRU jusqu'à +20 points au-delà du taux de base de 70 % pour les opérations de démolition dont le maître d'ouvrage est Allier Habitat, office qui présente une situation financière fragile (inscription en protocole de rétablissement de son équilibre financier avec la CGLLS).

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel	Durée de l'opération en semestre
Démolition des bâtiments I5 et M résidence de Presles à Cusset	646-6003001-21-0001-001	03310 Vichy/Cusset 6003001 Coeur D'Agglo	OFFICE PUBLIC HABITAT ALLIER - ALLIER HABITAT	708 634,21 €	90,00 %	637 770,79 €	24/02/2017	S1 2017	6 semestre(s)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre)	Durée de l'opération en semestre
Démolition du bâtiment G résidence de Presles à Cusset	646-6003001-21-0001-002	03310 Vichy/Cusset 6003001 Coeur D'Agglo	OFFICE PUBLIC HABITAT ALLIER - ALLIER HABITAT	881 032,46 €	90,00 %	792 929,21 €	24/02/2017	S1 2017	6 semestre(s)

Des programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

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

Il est prévu la reconstitution de l'offre par la reconstruction de 51 logements sur deux sites de la ville de Vichy :

Le premier est situé sur un terrain d'environ 5000 m² situé entre la rue du Vernet et la rue des Géranioms, le projet consiste à la construction de 25 logements individuels et semi collectifs, de typologie T3 et T4 avec garages et parcelles privatives. Le second est situé sur des parcelles occupées par d'anciens immeubles et locaux commerciaux d'une surface d'environ 2600 m² situées entre le boulevard Deniere et la rue de Vendée. Le projet consiste en la démolition des bâtiments

existants et à la reconstruction de 26 logements collectifs et individuels avec parkings de type T2, T2 bis et T3.

Localisation	Nombre de logements prévus	Répartition PLUS /PLAI
Impasse du Vernet, VICHY	25	20 PLAI et 5 PLUS
Boulevard Denière, VICHY	26	11 PLAI et 15 PLUS

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit pour 26 logements en QPV et pour 25 logements hors QPV. Par courrier daté du 27 juillet 2017 le Président de Vichy communauté a sollicité une dérogation pour l'opération située Boulevard Denière à Vichy auprès du délégué territorial de l'ANRU. Le 18 septembre 2017 le comité d'engagement de l'ANRU s'est réuni et a donné un avis favorable à la demande de reconstitution de l'offre pour partie en QPV à titre dérogatoire pour le PRU du quartier de Preslès à Cusset.

Par courrier du 11 octobre 2017 le directeur général de l'ANRU en a informé le Président de l'intercommunalité. Cet avis favorable était soumis à la condition de répartir différemment les typologies de logements dans et en dehors du QPV. Ainsi tout en maintenant l'équilibre requis au titre du règlement général de l'ANRU à 40% de PLUS et 60% de PLAI le programme a été recalé pour diminuer fortement la part de PLAI boulevard Denière en QPV (passage de 16 à 11 PLAI) et l'augmenter impasse du Vernet hors QPV (la programmation était initialement à 15 donc ajout de 5 PLAI).

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Autre (sur accord du CE)	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	16		2	14	4
PLUS AA	4		3	1	4
Total PLUS	20		5	15	
% PLUS sur le total de la programmation	40%		25%	75%	
PLAI neuf	29		19	10	4
PLAI AA	2		1	1	4
Total PLAI	31		20	11	
% PLAI sur le total de la programmation	60%		65%	35%	
Total programmation	51	0	25	26	

	Nbre de logement		%	Type
Boulevard Deniere	26	11	42%	PLAI
		15	58%	PLUS
Impasse du Vernet	25	20	80%	PLAI
		5	20%	PLUS

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstruction de 26 logements neufs - Boulevard Denière - VICHY - 11 FLAI - 15 PLUS	646-6003001-31-0001-002	03310 Vichy/Cusset 6003001 Coeur D'Agglo	OFFICE PUBLIC HABITAT ALLIER - ALLIER HABITAT	PLUS	15	100 500,00 €		100 500,00 €		S2	2018	4 semestre(s)
				FLAI	11	86 900,00 €	69 300,00 €	156 200,00 €				
				total	26	187 400,00 €	69 300,00 €	256 700,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstruction de 25 logements neufs - Impasse du Vernet - VICHY - 20 FLAI - 5 PLUS	646-6003001-31-0001-001	03310 Vichy/Cusset 6003001 Coeur D'Agglo	OFFICE PUBLIC HABITAT ALLIER - ALLIER HABITAT	PLUS	5	33 500,00 €		33 500,00 €		S2	2018	4 semestre(s)
				FLAI	20	158 000,00 €		158 000,00 €				
				total	25	191 500,00 €		191 500,00 €				

Article 9.2 Les opérations du programme non-financées par l'Anru

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

Les opérations inscrites dans le programme approuvé par l'Anru, qui portent sur la mise en œuvre du projet urbain sont l'ensemble des aménagements d'espaces publics réalisés sur le périmètre opérationnel et les aménagements portés par le bailleur comprenant la résidentialisation.

- Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe C6. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Afin de mener à bien des opérations identifiées via le protocole de préfiguration plusieurs études vont être cofinancées par la caisse des dépôts et consignation.

Une première visant à vérifier la faisabilité d'un programme immobilier mixte le long du boulevard urbain.

Nom de l'étude	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable	Taux	Montant HT
Etude de faisabilité d'un programme immobilier économique mixte d'environ 5000 m ² de surface de plancher	Vichy Communauté	23 000 €	50%	11 500€

□ Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres partenaires

L'assemblée délibérante de la Région et celle du Département ont d'ores et déjà délibéré.

Par délibération n°551 de l'assemblée plénière du Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes en date du 29 juin 2017, la participation financière de la Région au titre du NPNRU régional a été arrêtée à un montant de 7 340 000 d'euros pour la réalisation du programme de renouvellement urbain de Presles.

Par délibération n° CD-octobre 2017-14-162 l'assemblée délibérante du Conseil Départemental de l'Allier en séance du 10 octobre 2017, a décidé d'octroyer un montant de 2821000 euros au titre de sa participation financière au programme régional de renouvellement urbain de Presles.

1/ Financements régionaux :

Le contrat de plan Etat-Région 2015-2020 (CPER) approuvé par la délibération n°15-00-196 du Conseil régional du 06 mars 2015 et confirmé par la délibération n°1 du 9 février 2017, a formalisé l'intervention régionale dans les contrats de ville.

La délibération du 18 mai 2017 précise son intervention, qui concourt notamment à l'amélioration du cadre de vie des habitants, en se mobilisant prioritairement sur les opérations structurantes suivantes :

- création ou réhabilitation de locaux commerciaux et d'activités,
- création ou réhabilitation d'équipements et locaux de proximité (ex : médiathèque, maison des associations...),
- aménagement d'espaces, notamment espaces publics, jardins collectifs, jeux pour enfants, terrains de sport de proximité...,
- aménagement de parkings à vélos, pistes cyclables.

Les opérations identifiées dans le projet de renouvellement urbain et pour lesquelles un soutien régional est pré fléché, devront faire l'objet du dépôt d'une demande de subvention auprès des services compétents pour instruction, et d'une présentation au vote des élus régionaux en Commission permanente. Le versement des sommes attribuées sera lié au respect du règlement budgétaire et financier de la Région voté le 17 mars 2016 notamment en matière de communication.

Enfin, il est rappelé que l'engagement régional s'établit sur la durée du CPER, soit jusqu'au 31 décembre 2020 pour le démarrage effectif des projets.

Pour le quartier de Presles à Cusset, les opérations retenues pour un financement régional et qui constituent la mise en œuvre du projet urbain, sont d'une part l'ensemble des aménagements d'espaces publics réalisés sur le périmètre opérationnel et d'autre part les aménagements portés par le bailleur Allier Habitat pour les travaux de résidentialisation (espaces aux abords des immeubles).

Des financements « décroisés » sont mis en œuvre avec une participation spécifique de la Région à hauteur de 7,34 M € pour un investissement total sur l'ensemble du programme de 43 694 724 euros

(comprenant les deux immeubles en reconstruction hors site) et la valorisation des subventions de droit commun sur ce quartier.

L'intervention de la Région se décompose de la manière suivante :

Crédits spécifiques

Opération	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Montant HT
Résidentialisation	Allier Habitat	3 822 958 €	2 319 956 €
Aménagement des espaces publics	Vichy Communauté	7 784 252 €	5 020 044 €
TOTAL		11 607 210 €	7 340 000 €

L'intervention de la Région est prévue sur la tranche opérationnelle précisée en annexe C.

Financements de droit commun (crédits valorisés déjà attribués)

Opération	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Montant HT
Réhabilitation	Allier Habitat	1000 €/logt pour 364 logements	364 000 €

2/ Financements Départementaux :

Dans la cadre de sa politique en faveur de l'habitat, le Département apporte son soutien aux opérations de rénovation urbaine de l'Allier retenues par l'Anru.

Par délibération du 10 octobre 2017, le Conseil départemental a confirmé sa participation financière à hauteur de 2 821 000 € sur la durée de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier de Presles à Cusset.

Cette contribution permettra d'épauler les différents volets du projet portés par Allier Habitat (réhabilitation, démolition et construction) et par Vichy communauté (aménagement, équipements structurants, voies de circulation...)

L'intervention du Département se répartit de la manière suivante :

Opération	Maitre d'ouvrage	Assiette subventionnable	Montant HT
Reconstitution de l'offre de logement	Allier Habitat	5000 €/logt construit 51 logements neufs	255 000€

Réhabilitation	Allier Habitat	2500 €/ logt au niveau BBC rénovation 364 logts en BBC rénovation	910 000 €
Démolition	Allier Habitat	20% de l'investissement plafonné à 2000 €/logt démolit pour 78 logts	156 000 €
Aménagement	Vichy Communauté	Dispositifs départementaux de soutien aux intercommunalités et programme routier	1 500 000 €

2/ Financements Européens :

Les opérations identifiées dans le projet de renouvellement urbain et pour lesquelles un soutien départemental est pré fléché, devront faire l'objet du dépôt d'une demande de subvention auprès des services compétents pour instruction et seront soumis à l'avis de la Commission permanente.

Un financement européen est fléché pour deux types d'opérations : les réhabilitations et les travaux d'aménagements.

Vichy Communauté est éligible aux subventions FEDER dans le cadre du projet de développement intégré, dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Presles et au titre des l'Axe 4 et 8 le montant de 1 278 000 € sera sollicité.

Allier Habitat est éligible au titre de l'AXE 4 du Feder pour la réhabilitation performante de ses résidences une enveloppe de 592 169 € sera sollicitée.

Article 10 Le plan de financement des opérations programmées

Les participations financières des signataires de la présente convention 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 financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier signé 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 des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montant de subventions Anru et les volumes de prêts bonifiés. L'ensemble des cofinancements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts et consignations, 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 des signataires de la présente convention y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal de subvention non actualisable, de 1 700 000 €.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- l'aide financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 11 500 €. La mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts de la Caisse des dépôts estimée à 15 028 600 €. 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 mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts bonifiés action logement estimée à 187 400 € pour l'opération en reconstitution de l'offre Boulevard Denière et 191 500 € pour l'opération en reconstitution de l'offre impasse du Vernet. 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 (via des crédits spécifiques) de 7 340 000 € de la Région s'entend pour un montant d'assiette subventionnable totale de 11 607 210 euros jusqu'en 2020 (pour un cout global du programme jusqu'en 2024 de plus de 43 Millions d'euros).
- la participation financière de 2 821 000 du Département avec :
 - o 1 500 000 € au titre des opérations d'aménagement (s'entend avec un forfait de 500 000 euros pour la première tranche opérationnelle jusqu'à 2020 fléché sur l'avenue de Vichy puis de 1 000 000 euros pour la seconde entre 2020 et 2023)
 - o 1 321 000 € pour le logement (démolition, reconstitution de l'offre, requalification).



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 opérations faisant l'objet d'un cofinancement de l'Anru au titre du NPNRU doivent démarrer après la signature de la convention exceptées celles ayant bénéficiées d'une autorisation de démarrage anticipé. Les opérations de démolition ont reçues une autorisation de démarrage anticipé au titre du protocole de préfiguration signé le 13 juillet 2016.

Par courrier en date du 27 juillet 2017, le Président de Vichy Communauté a sollicité auprès du Préfet de l'Allier (Délégué Territorial de l'ANRU) une autorisation de démarrage anticipé pour la prise en charge des postes mentionnés article 9.1.1.1 permettant la conduite du projet de rénovation urbaine au stade de la convention. Par courrier en date du 12 septembre 2017 (joint en annexe C3), le directeur général de l'ANRU a donné son accord à cette demande d'autorisation de démarrage anticipé (prise d'effet à compter de la date du courrier).

Les aides de l'Anru sont attribuées et versées dans les conditions définies par le règlement général et par le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU applicables à la date de signature de l'engagement juridique de l'opération (décision attributive de subvention).

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur et du 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

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à l'article 2.1 de la convention tripartite entre l'État, l'Anru et l'UESL Action Logement du 2 octobre 2015. L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des prêts bonifiés et leur distribution par 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 et consignations

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 et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

Les signataires s'engagent à transmettre à l'Anru les éléments demandés par l'Agence en matière de suivi opérationnel et financier, conformément à l'instruction du directeur général de l'Anru sur le suivi des projets, 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 12.1 Les revues de projet

Les signataires participent au minimum à une revue de projet annuelle à l'initiative du délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des conseils citoyens y sont associés.

La revue de projet 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 à 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.

Conformément à l'article 8.1.1 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, un compte-rendu est réalisé et transmis à l'Anru.

Article 12.2 Les points d'étape

Des points d'étapes seront réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet. Ils permettront 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.

Conformément à l'article 8.1.2 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relative au suivi des projets, le porteur de projet s'engage à transmettre le rapport de chaque point d'étape à l'Agence, comprenant notamment le tableau de bord de suivi des objectifs complétés avec les résultats atteints (cf. annexe A).

Article 12.3 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 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 13 Les modifications du projet

Conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, et à la note d'instruction du directeur général de l'Anru relatif à la modification des projets, la gestion de l'évolution du projet de renouvellement urbain doit se faire dans le respect de la présente convention pluriannuelle.

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 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Donnent notamment lieu à un avenant au contrat (au maximum une fois par an), les évolutions sur les points suivants :

- Les objectifs du projet de renouvellement urbain décrits à l'article 2.2 et notamment les cibles fixées dans le tableau de bord figurant en annexe A ;
- Les opérations du programme décrites à l'article 9 ;

- Les contreparties pour Action Logement décrites à l'article 5.2 et détaillées en annexes B1 et B2 ;
- Le calendrier opérationnel de réalisation en cas de dépassement des délais prévus dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU ;
- Des évolutions des aides de l'Anru dans le plan de financement des opérations programmées conformément au règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

Article 13.2 Les décisions gérant 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. L'instruction du directeur général sur les modifications de projet précise la notion de modifications techniques et d'évolutions mineures et les modalités de leur mise en œuvre.

Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

Les décisions gérant les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises au porteur de projet, aux signataires de la convention pluriannuelle, ainsi qu'au directeur général de l'Anru dès leur signature. Ces modifications sont traduites dans le prochain avenant à la convention pluriannuelle.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

Le porteur de projet et le délégué territorial de l'Anru assurent la traçabilité des modifications apportées à la convention. La convention initiale, y compris ses annexes, devra être réécrite intégralement à chaque avenant pour consolider les modifications apportées.

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans la présente convention avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

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 décrite à l'article 7 du titre III du 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 de l'annexe C1, repris à l'annexe C4 ;
- Respect des contreparties pour Action Logement 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. Un bilan final des engagements contractuels est réalisé par le porteur de projet et transmis à l'Anru au moment de la date limite de lancement opérationnel de la dernière opération du projet contractualisé.

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, 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 à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des projets. Ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 14.4 La clause de renégociation de la convention

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

Article 14.5 La durée de la convention

14.5.1 La durée 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 9.1.1.1 de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel s'applique entre la date de démarrage autorisée par l'Anru (autorisation de démarrage anticipé des opérations de démolition, soit le 24 février 2017) et le 30 juin 2024.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du RF de l'Anru relatif au NPNRU.

14.5.2 La durée administrative de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à partir de la date de signature de la convention par l'ensemble des parties prenante. Une autorisation de démarrage anticipé a été accordée sur les travaux de démolition au titre du protocole de préfiguration.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achèvera au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération 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 la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent 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 signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Région, le Département et d'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.

Date¹

Signatures

Pour l'Etat,
M. le Préfet de l'Allier,
Délégué territorial de l'ANRU,

Pour Action Logement,

Pascal SANJUAN

Pour la Ville de Cusset
M. le Maire,

Pour le Conseil Régional d'Auvergne
Rhône Alpes
M. le Président ou son représentant,

M. Jean-Sébastien LALOY

M. Laurent WAUQUIEZ

Pour le Conseil départemental de l'Allier
M. le Président ou son représentant,

Pour la Communauté d'Agglomération de
Vichy
M. le Président,

M. Claude RIBOULET

Frédéric AGUILERA

Pour Allier Habitat
Mme la Présidente,

Pour la Caisse des Dépôts et
Consignations
M. le Directeur Régional ou son
représentant,

Catherine CORTI

M. Philippe JUSSERAND

¹ Apposée par le dernier signataire

Accusé de réception d'un acte en préfecture

DELIBERATION N° 32 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 20 DECEMBRE

Objet de l'acte : 2017 - SIGNATURE DE LA CONVENTION RELATIVE AU PROGRAMME REGIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE PRESLES A CUSSET ET BILAN DE LA CONCERTATION

.....
Date de décision: 20/12/2017

Date de réception de l'accusé 03/01/2018

de réception :

.....
Numéro de l'acte : 20DEC2017_32

Identifiant unique de l'acte : 003-240300426-20171220-20DEC2017_32a-DE

.....
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .4

Domaines de competences par themes

Amenagement du territoire

Date de la version de la 19/04/2017

classification :

.....
Nom du fichier : 32.pdf (99_DE-003-240300426-20171220-20DEC2017_32A-DE-1-1_1.pdf)