

**PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN  
CO-FINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU  
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION MONTLUÇONNAISE  
QUARTIERS « PIERRE LEROUX » ET « LA VERRERIE » à  
Montluçon**

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

*Vu le Règlement Comptable et Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur*

**SIGNATAIRES**

- État, représenté par Monsieur Arnaud COCHET, Préfet de l'Allier
- ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représenté par Monsieur Arnaud COCHET, Préfet de l'Allier, Délégué Territorial de l'ANRU
- Anah, représenté par Monsieur Arnaud COCHET, Préfet de l'Allier, délégué de l'Agence dans le département
- La Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise, représentée par Monsieur Daniel DUGLERY, son président, désignée ci-après « porteur du projet »
- La ville de Montluçon, représenté par Monsieur Jean-Pierre MOMCILOVIC, Adjoint au Maire en charge des Finances et Affaires Générales
- Montluçon Habitat, représenté par Monsieur Patrick PINATEL, son Directeur Général
- Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Philippe JUSSERAND, Directeur Régional Auvergne
- Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes, représenté par Monsieur Laurent WAUQUIEZ, son président
- Le Conseil Départemental de l'Allier, représenté par Monsieur Gérard DÉRIOT, son président

## PREAMBULE

Le Contrat de Ville de la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise a été élaboré au travers un large mode participatif des partenaires institutionnels mais également des associations et des habitants des quartiers concernés notamment dans le cadre du pilier 2.

Les Quartiers Politique de la Ville représentent 5 200 habitants répartis sur 3 quartiers situés quasiment dans leur ensemble sur la ville de Montluçon, ce qui représente 13,5% de sa population. Il s'agit de Fontbouillant, Bien Assis et Rive Gauche du Cher avec respectivement 1 130, 1 150 et 2 920 habitants.

D'une manière générale, la population de ces secteurs est plus fragile socialement avec des facteurs de précarité et de difficultés sociales en terme d'isolement, monoparentalité, faible revenus et dépendances aux prestations sociales. Ces quartiers sont également caractérisés par une surreprésentation des enfants et de jeunes adultes par rapport à la moyenne communale. Paradoxalement, ils n'échappent pas non plus à une importante présence de personnes âgées, ayant généralement vécu dans les cités dès leur création.

En terme d'habitat, Fontbouillant et Bien Assis sont uniquement constitués de logements sociaux avec un petit centre commercial, contrairement à celui de la Rive Gauche du Cher qui regroupe toutes les fonctionnalités de la ville à savoir : habitat privé et social (à la fois collectif et individuel), commerces, entreprises et équipements publics.

Dans le domaine économique, les quartiers prioritaires sont plus fortement touchés par le chômage. En effet, une nette différence se fait entre la ville de Montluçon qui est avoisine les 17% de taux de chômage et par exemple le quartier de Bien Assis qui regroupe 26% de chômeurs, la Rive Gauche du Cher représente environ 25% et Fontbouillant 22% (données 2010). Parmi eux, en 2014, 31% ont moins de 31 ans, 54% sont des hommes, 31% n'ont pas de diplôme et 47% ont un niveau de formation BEP/CAP. Enfin 40% d'entre eux bénéficient du RSA.

D'un point de vue éducatif, sur les 14 établissements scolaires des quartiers prioritaires, 11 entrent dans le cadre des Réseaux d'Éducation Prioritaires. Au niveau de l'enseignement secondaire, les résultats sont inférieurs à la moyenne académique alors que pour l'unique lycée (lycée professionnel Einstein) présent dans les quartiers les résultats sont supérieurs à l'académie. Un Programme de Réussite Éducative est en place. Son nombre de dossiers est en constante augmentation et les familles signataires sont en difficulté sociale et économique. En 2013, 23% des familles étaient originaires de Bien Assis, 20% de Fontbouillant et 32% de la Rive Gauche.

En ce qui concerne la sécurité, la délinquance a connu une sensible baisse et se stabilise. Ceci résulte entre autre d'un Contrat Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance, de présence de caméras de vidéo-protection ainsi que du travail d'un Centre de Loisirs Prévention Jeunes. Cependant, le sentiment d'insécurité reste présent auprès des habitants et quelques poches de difficultés très localisées apparaissent notamment dans le quartier Rive Gauche du Cher.

De cet état des lieux, les objectifs suivants sont inscrits dans le Contrat de Ville :

- renforcer la cohésion sociale avec pour principaux objectifs :
  - inclure les structures scolaires dans l'éducation prioritaire avec les moyens pédagogiques correspondants,
  - partager la connaissance et l'identification des besoins en matière de santé,
  - développer les lieux et dispositifs favorisant l'exercice de la citoyenneté,
  - maintenir une situation satisfaisante en matière de prévention de la délinquance,
  - mobiliser l'importante offre culturelle en direction des plus démunis culturellement,
  - attirer davantage d'habitants des quartiers vers des activités physiques et sportives favorisant la mixité.

➤ permettre une meilleure intégration des quartiers dans les dynamiques urbaines actuelles et à venir :

- poursuivre l'amélioration des conditions de logement,
- poursuivre l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers,
- améliorer la qualité des espaces extérieurs en complémentarité des interventions sur le bâti,
- favoriser l'accessibilité des espaces et services publics situés hors des quartiers.

➤ favoriser l'emploi et le développement économique :

- développer l'employabilité et l'emploi des personnes éloignées du marché du travail : diminuer les écarts de taux d'emploi entre les territoires de moitié,
- fédérer et articuler la collaboration des acteurs locaux de l'emploi, la formation et l'insertion : partager la connaissance et l'identification des besoins,
- maintenir et dynamiser le tissu économique et entrepreneurial des quartiers : créer les conditions du maintien des commerces de proximité dans les quartiers.

La Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise place au centre de ses priorités les quartiers en difficulté. Ces derniers font partie intégrante des réflexions menées à l'échelle du territoire et de l'agglomération afin d'engager un développement urbain cohérent et intégré. C'est notamment ce qui résulte du Plan Stratégique Local, du Programme de Développement Urbain Intégré, du Contrat d'Agglomération en cours d'élaboration. A travers ces documents, chacun des quartiers prioritaires bénéficieront des grands projets du territoire comme « Mieux Vivre sa Ville » et du « Pôle d'Echange Intermodal » qui doivent assurer et renforcer le lien social et urbain entre les QPV et l'ensemble du territoire. L'habitat est également au cœur des ambitions avec le renouvellement du PLH qui doit tenir compte d'un contexte de marché de l'immobilier fortement détendu, enjeu à la fois sur le parc social et le parc privé. Ce dernier bénéficie de l'action publique à travers une Opération Programmée de l'Habitat sur la totalité des communes formant l'agglomération mais également une OPAH RU (renouvellement urbain) sur le secteur entre autre de la Rive Gauche du Cher (quartier QPV contenant les sites Pierre Leroux et Verrerie). Les interventions sur l'habitat se complètent également par deux dispositifs en relation avec la présence d'une entreprise classée SEVESO générant un PPRT : une convention de délaissement foncier et une d'accompagnement des travaux de confinement pour les propriétaires privés. Enfin, la Rive Gauche du Cher a connu une profonde mutation urbaine depuis 10 ans avec l'intervention du projet de rénovation urbaine. Le travail a consisté à retisser l'urbain en supprimant les nombreuses friches industrielles afin de développer le logement social (site de reconstitution de l'offre des quartiers périphériques connaissant des démolitions), le logement privé, une offre culturelle de qualité avec l'implantation du conservatoire à rayonnement départemental (aux pieds de la Verrerie), la restructuration d'artère commerciale (avenue de la République en lisière de Pierre Leroux et Verrerie). Une importante zone commerciale s'est implantée (Zone Saint-Jacques) et la collectivité œuvre actuellement pour la création notamment d'un multiplexe cinématographique.

Ainsi, Pierre Leroux et la Verrerie se situent dans un quartier en pleine mutation ayant vocation à devenir l'extension du centre historique de la ville de Montluçon.

### **Article 1. Quartiers d'intervention**

La géographie prioritaire de Montluçon est désormais constituée de deux types de quartiers :

- ✓ D'une part les quartiers historiques que sont Bien Assis et Fontbouillant. Ces derniers ont été fortement impactés par le Programme de Rénovation Urbaine en cours d'achèvement. Il a notamment eu pour effet d'améliorer les conditions de vie des habitants et la perception des quartiers à l'échelle de l'agglomération. Il a donc été possible de réduire de moitié le périmètre QPV par rapport à l'ancienne ZUS. Par ailleurs, cette action a également permis la sortie du quartier Dunlop du dispositif QPV, désormais en veille active.
- ✓ D'autre part le quartier Rive Gauche du Cher. Ce secteur avait fait l'objet d'une dérogation ANRU pour la réalisation de premières interventions dans le cadre du PRU en cours d'achèvement car, en 2005, ce quartier n'était pas classé en ZUS. La zone Rive Gauche du Cher est un nouveau quartier prioritaire de la politique de la ville initiée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Ce vaste périmètre d'intervention

constitue le poumon de la seconde rive du Cher et doit être envisagé à terme comme faisant partie intégrante du cœur de ville.

C'est au sein de ce nouveau quartier que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a identifié les deux secteurs :

↳ Pierre Leroux

↳ La Verrerie

comme étant éligibles au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain au titre des projets d'intérêt régional.

Le quartier de **Pierre Leroux** regroupe en tout 332 logements sociaux relevant de l'unique bailleur Montluçon Habitat. Il s'agit de :

- 320 logements collectifs, construits par Montluçon Habitat en 1960 et répartis au sein de deux types d'immeubles : trois tours de 12 étages (144 logements) et quatre bâtiments de 3 étages (176 logements).
- 12 logements collectifs rachetés à la Société Immobilière des Chemins de Fer en 2005.

Ce patrimoine ancien, bien qu'apprécié par les habitants pour la configuration intérieure des logements, n'a pas connu de réhabilitation lourde depuis une vingtaine d'années. De plus, une véritable problématique se joue dans l'accessibilité des logements pour les habitants. En effet les trois tours (R+12), qui proposent le plus faible service, ont pour seul avantage de disposer d'ascenseur. Il est donc nécessaire d'intervenir en faveur de l'accessibilité des logements des petits bâtiments (R+4), plus confortables et correspondant aux attentes d'habitat collectif de faible hauteur. Ceci se révèle être un inconvénient majeur dans un quartier où un tiers des habitants ont plus de 65 ans. Ainsi, ce manque d'accessibilité peut contribuer au renforcement de la vacance, rendant le patrimoine peu attractif.

D'un point de vue urbain, le « sentiment d'abandon » du quartier est renforcé par la déqualification des espaces publics et privés. Il n'apparaît pas de fonctionnalité des espaces non bâtis mais plutôt une succession de juxtaposition de superficies engazonnées avec quelques équipements parsemés.

De plus, la trame viaire non hiérarchisée renforce la division du quartier en espaces peu sécurisés permettant le développement d'activités parfois illicites ou nuisant au cadre de vie. Les déplacements en mode doux ne sont pas présents ou facilités et il n'y a aucune émergence de centralité suscitant un cœur de vie au sein du quartier.

Enfin, le quartier est en rupture urbaine avec son environnement et le reste de la ville. Ceci résulte d'un accès confidentiel mais surtout de son adossement à la voie ferrée, véritable obstacle notamment pour les déplacements doux générant des risques graves pour les habitants (allant jusqu'à l'accident mortel). Ainsi, le quartier est totalement coupé de l'ensemble des services et commerces de proximité situés derrière la voie ferrée sur un des axes commerçants majeurs de l'agglomération (avenue de la République, restructurée dans le cadre du PRU).

Socialement, l'essentiel des habitants sont présents depuis l'origine du quartier, et l'arrivée récente d'une population plus jeune d'origine étrangère oriente la composition sociale vers une forme de communautarisme. Les problèmes sociaux sont caractéristiques des quartiers sensibles avec un fort niveau d'inactivité et des tensions perceptibles.

Le Quartier de **la Verrerie** connaît une structuration architecturale et urbaine totalement différente. Elle juxtapose un ensemble immobilier sur dalle qui comprend une tour et des logements en barre placés sous le régime de la copropriété. Il comprend également 3 tours d'habitat social (dont une de 18 étages) regroupant 246 logements et 414 habitants. Ces trois tours connaissent un taux de vacance très important :

- Résidence Bienvenue (ou tour C2) : 146 logements dont 59 vacants soit 40,41%,
- Tour D : 50 logements dont 28 vacants soit 56%,
- Tour B : 50 logements dont 8 vacants soit 16%.

Ces trois bâtiments sont situés en cœur de ville, ceinturés par l'avenue de la République et le secteur de l'ancien Canal de Berry, restructurés par le PRU. Ils disposent ainsi des services et commerces de proximité.

Cependant, à l'origine le quartier a été conçu pour assurer le logement des populations ouvrières travaillant dans les industries de la Rive Gauche du Cher. Les tours répondaient à un véritable besoin qui a disparu en même temps que l'industrie lourde du secteur. Aujourd'hui cet habitat très dense, en plein cœur de ville, est en opposition majeure avec le paysage urbain de faubourg mitoyen et d'habitat collectif à taille humaine, générant une problématique d'échelle du secteur.

De plus, l'urbanisme de dalle de la copropriété renforce l'écrasement de l'espace en pieds des immeubles de Montluçon Habitat. Ceci favorise une déconnexion du rapport au sol des bâtiments et induit un repli du quartier sur lui, ne favorisant ni les déplacements internes ni les déplacements transversaux avec l'environnement, créant par la même un phénomène d'esquive du secteur. Bien que située sur des axes majeurs de la ville et de l'agglomération, la Verrerie est enclavée.

Par ailleurs, la tour principale de 18 étages est confrontée aux difficultés sociales de « squat » à la fois dans le hall et les étages renforçant l'image peu attractive voire dégradée de ce quartier. Depuis plus d'un an, les habitants se plaignent d'un fort sentiment d'insécurité de façon quasi permanente.

Enfin, et compte tenu du marché immobilier très détendu sur la ville de Montluçon, la copropriété privée nécessite une vigilance particulière car elle présente dans les conditions actuelles un risque potentiel de dégradation.

## **Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration**

### **2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville**

Le Cadre de vie et renouvellement urbain constitue le pilier 2 du Contrat de Ville signé le 22 juillet 2015. Il s'articule autour de 5 thématiques :

- L'Habitat :
  - Adapter le parc social à la demande : dans un contexte de démographie et de marché immobilier détendus, le parc social doit poursuivre la mutation qu'il a engagée ces dernières années en termes de démolition, de réhabilitation, de rénovation énergétique, de résidentialisation afin de pouvoir répondre aux attentes à la fois d'une population jeune en recherche de parcours résidentiel mais également d'une population âgée dont la satisfaction passe par les services de proximité, l'adaptation des logements et les services.
  - Intervenir sur l'habitat privé : cette orientation préfigure davantage des problématiques du quartier de la Rive Gauche du Cher où la mixité sociale et fonctionnelle est présente. Second cœur historique de la ville de Montluçon, ce quartier correspond au développement économique du XIX<sup>ème</sup> siècle impliquant un développement de faubourg. Aujourd'hui, sont ainsi accolés des maisons de villes anciennes à de grands ensembles de copropriétés dont les deux sont fragiles structurellement. Il s'agit donc d'intervenir par les leviers d'OPAH-RU mais aussi de veille juridique.
  - Intervenir sur la politique sociale du logement : il s'agit à la fois d'assurer la diversification de l'habitat, d'élaborer la convention intercommunale et de maintenir et d'améliorer l'équilibre du peuplement dans l'agglomération et en particulier dans les quartiers prioritaires.

- Poursuivre l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers :
  - Mise en œuvre de la convention de Gestion Urbaine et de Proximité afin de maintenir une bonne qualité de service,
  - Décliner la Charte nationale pour la qualité de vie dans les quartiers,
  - Anticiper la gestion et l'entretien de tout aménagement futur en terme financier, humain et organisationnel afin de faire perdurer la qualité des investissements.
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs en complémentarité des interventions sur le bâti
  - Traiter les pieds d'immeuble, notamment sur le quartier Rive Gauche du Cher avec un travail sur l'accessibilité, la mise en valeur de l'architecture des tours, l'amélioration de la sécurité et la création d'espaces publics qualitatifs
  - Poursuivre l'aménagement des secteurs publics non traités dans le PRU mais aussi des espaces libérés par les éventuelles démolitions. Un véritable travail sur la trame viaire des quartiers doit être engagé
- Équipements publics et associatifs : en corrélation avec la politique de peuplement notamment des quartiers, anticiper et mesurer l'impact sur ces structures en cas de renouvellement urbain profond (en référence aux démolitions de bâtiments).
- Mobilité et Déplacements doivent être favorisés notamment pour l'accessibilité des espaces et services publics situés hors des quartiers pour leurs habitants.

## 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

La Rive Gauche du Cher est un nouveau Quartier Politique de la Ville. La Collectivité et ses partenaires ont déjà profondément modifié une partie de ce secteur en restructurant l'ancien Canal de Berry/des friches industrielles et l'avenue de la République (artère commerciale majeure de la ville). Ce renouveau urbain rend que plus flagrant la déshérence des sous quartiers Pierre Leroux et Verrerie qui sont physiquement accolés à ces sites. Le contexte de ces zones urbaines apparaît sensible car, en plus des indicateurs sociaux difficiles, elles sont totalement déconnectées de l'urbain environnant, intégralement enclavées avec un habitat vieillissant pour Pierre Leroux et une vacance qui flambe notamment sur le secteur de la Verrerie. Cette vacance de l'habitat est structurelle et en lien avec un marché totalement détendu, affectant les secteurs privé et social qui se trouvent par la même sur une qualité et un coût équivalent. Nous avons aujourd'hui une vacance de 12.1% générale à l'agglomération dont 9.6% sur le secteur social. A l'échelle de la ville de Montluçon, la vacance globale est de 15.5% dont 10.7% dans le parc social et 16.8% dans le privé. Ces chiffres atteignent une proportion importante sur les quartiers de la Verrerie et Pierre Leroux avec respectivement 38,6% et 28,7%.

Dans le cadre d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, les quartiers reconnus d'intérêt régional par l'ANRU sont les deux « sous-quartiers » Pierre Leroux et la Verrerie. Les objectifs identifiés pour chacun des secteurs sont les suivants :

### Pierre Leroux :

➡ **Dé-densifier l'habitat** : le quartier est constitué de 3 tours de 12 étages et de 4 barres R+3. Leur disposition géographique initie une structuration urbaine difficile créant des sous-secteurs. De plus, les tours apparaissent comme un barrage avec le secteur pavillonnaire qui s'insère dans le quartier. En qualité de logements, les tours qui pourraient être l'objet d'une démolition, n'ont jamais connu de réhabilitation ce qui leur confère une non adaptation aux caractéristiques de confort et de performances actuelles. Objectif : Démolition de l'ensemble des tours soient 144 logements.

➡ **Améliorer la qualité de l'habitat** afin de faciliter l'accessibilité aux logements mais également de permettre la mobilité au sein du parc. Un enjeu de rénovation énergétique sera également relevé car pour certains bâtiments, il s'agira d'une complète restructuration du bâti.

➡ **Connecter le quartier à la ville** : une des problématiques majeures de ce quartier est la présence de la voie ferrée qui l'isole complètement du poumon de vie que représente l'avenue de la République, où sont présents tous les commerces, les services, les structures scolaires.... L'enjeu de ce franchissement tient également dans la sécurité des usagers qui prennent aujourd'hui d'importants risques, faute de liaisons aménagés et structurés. En parallèle de l'intervention en matière de renouvellement urbain, la SNCF a pris des engagements et lance des études sur ce franchissement.

➡ **Restructurer la trame viaire du quartier** afin de donner une fonctionnalité à des espaces publics non qualifiés, créer une mobilité claire et hiérarchisée tout mode confondu et renforçant ainsi la liaison à la ville, créer une centralité afin d'avoir un véritable espace de vie.

➡ **Organiser les équipements** au sein du quartier dans le but d'harmoniser l'offre aux habitants mais également de renforcer le lien social et interculturel afin d'éviter le cercle du communautarisme (à la fois générationnel et culturel).

#### **La Verrerie :**

➡ **Dé-densifier l'habitat** : actuellement sont réunis 246 logements sur 6 500 m<sup>2</sup> en 3 tours dont 2 de 12 étages et une de 18 étages laissant un espace public restreint et inadapté. Ainsi nous sommes en présence d'une forte concentration de population dans un habitat vertical, renforcée par la présence d'une copropriété sur dalle. Architecturalement, la grande tour apparaît aujourd'hui comme un signal fort du territoire et peut être considérée comme un élément identitaire. La démolition des petites tours permettrait non seulement de mettre à niveau le nombre de logements à la demande mais aussi de libérer des espaces afin d'intervenir sur la trame viaire.

➡ **Intégrer le quartier à la Rive Gauche du Cher**. Malgré une desserte et un emplacement du quartier au carrefour d'axes structurants de la ville, La Verrerie est un quartier que l'on esquivé. Il est situé entre deux secteurs économiques importants, les liaisons sont inexistantes d'où un phénomène d'impénétrabilité à supprimer par la création de connexions transversales notamment sur les modes de déplacements doux.

➡ **Organiser l'espace public en pieds d'immeuble**. Le phénomène d'anarchie des espaces et de non fonctionnalité renforce la non lecture du quartier et le sentiment de cloisonnement et d'insécurité. Il s'agit d'élaborer des espaces alliant lien social (jardin ...) et usage quotidien (organisation des stationnements, des déplacements).

Pierre Leroux et la Verrerie font partie d'un quartier en mutation depuis plusieurs années et dans lequel les investissements de la collectivité vont perdurer. Ce poumon économique et culturel à un rayonnement à l'échelle de l'agglomération voir au-delà avec certains équipements (Conservatoire, Athanor...). Des mutations foncières majeures ont eu lieu en travaillant à la reconquête urbaine, effaçant les friches industrielles majeures de ce quartier. Cette orientation se poursuit actuellement avec le travail autour d'un cinéma et d'une zone lui étant associée, le projet sur le cadre de vie des habitants dénommé Mieux Vivre Sa Ville. Sur la thématique de l'eau, de l'aménagement des berges, des déplacements dans leur globalité, ce projet ambitieux se veut aussi une des bases de raccrochement des quartiers difficiles à la ville et lier les deux rives du Cher.

#### **Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration**

Dans le cadre du PRU de Montluçon conventionné en 2005, un véritable partenariat a été construit au fil des années entre notamment la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise et la Délégation Territoriale de l'ANRU. Aussi, à l'image de l'élaboration du Contrat de Ville, le présent protocole de préfiguration concernant le renouvellement urbain des quartiers "Pierre Leroux" et "La Verrerie" éligible au NPNRU au titre des projets d'intérêt régional s'inscrit dans la continuité de cette démarche et traduit le résultat de la réflexion partenariale engagée depuis plusieurs mois.

#### **Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration**

Comme évoqué dans le cadre du préambule du présent protocole de préfiguration, les quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie sont au sein du QPV Rive Gauche du Cher qui a connu une intervention de rénovation urbaine actuellement en cours d'achèvement. De ce fait, travaillant le site dans sa globalité, des études urbaines ont d'ores et déjà été menées sur Pierre Leroux et la Verrerie mettant à jour les principaux dysfonctionnements et permettant d'esquisser un premier plan d'actions. Ces études ont été complétées par la constitution d'un diagnostic en marchant, des sites dans le cadre de la convention de Gestion Urbaine de Proximité Cette dernière sera votée au Conseil Communautaire du 14 décembre 2015 et a défini pour les quartiers de Fontbouillant, Bien Assis, Dunlop, Verrerie et Pierre Leroux les axes d'intervention suivants : la clarification des différents espaces et de la domanialité, l'amélioration de la gestion des déchets et des encombrants, et l'amélioration de la sécurité, de la tranquillité publique et du « vivre ensemble. Les actions à mener auprès des habitants durant la phase chantier seront intégrées dans le dispositif de concertation à définir durant la réalisation de la convention.

L'élaboration du Plan Stratégique Local a également permis de compléter le travail d'état des lieux mais surtout d'élaboration de quelques leviers stratégiques afin d'inclure ces quartiers au sein de l'agglomération. Ce travail est complété par la réalisation d'un diagnostic du territoire de l'agglomération montluçonnaise qui a servi de base à la constitution du Programme de Développement Urbain Intégré (dans lequel sont inscrits les deux sites). Le Contrat de Ville signé le 22 juillet 2015 complète et valide les connaissances et enjeux sur Pierre Leroux et Verrerie.

Il est également à noter que la collectivité souhaite s'engager dans la désignation d'un urbaniste afin de définir un projet urbain global sur l'ensemble de l'agglomération, qui sera codirigé, entre autre, par l'équipe en charge du programme de rénovation urbaine. Ainsi, la réflexion sur l'intégration des quartiers dans un développement global et à long terme sera assurée.

De part ces premiers éléments, il a été tout de même considéré l'importance de mener deux études complémentaires afin de déterminer au mieux l'intervention sur les deux sites. Étant donné leur proximité géographique et leur insertion au sein d'un même ensemble, le parti a été pris de mener chacune de ces études conjointement aux deux sites.

#### **Une étude sociale et démographique.**

Il s'agit en l'occurrence d'affiner le profil de la population sur ces secteurs circonscrits, d'envisager le parcours résidentiel le plus pertinent et adapté au territoire. Une enquête qualitative auprès des habitants doit mettre à jour leurs habitudes/usages et vision du quartier. Deux points essentiels seront également abordés :

- ▷ Un travail sur les Seniors, part de la population fortement représenté, est essentiel afin de définir un programme urbain adapté mais surtout une intégration sociale réussie (connaître leurs attentes en terme de services, favoriser les relations intergénérationnelles...)
- ▷ Une réflexion préalable sur l'insertion par l'économique des habitants des quartiers dans le cadre du futur NPNRU. Une identification des cibles potentielles doit être effectuée dans le but de connaître leurs caractéristiques (jeunes, seniors, niveau d'employabilité, secteur d'activités) et aider à la définition d'objectifs réalistes. L'étude devra aussi mettre en avant quelques pistes d'actions adaptées à la fois à la population et à l'économie du territoire.

#### **Une étude urbaine et d'aménagement.**

Les angles de réflexion seront menés sur plusieurs thèmes majeurs :

- ▷ assurer le lien avec la ville et l'intégration à cette dernière,
- ▷ la mobilité et ses déplacements tous modes,
- ▷ la question environnementale à travers la réalisation d'aménagements durables dans leur conception et gestion, ainsi que des thématiques tels la performance énergétique du projet (en terme d'habitat, d'équipements et d'espaces publics), la gestion des déchets....
- ▷ la définition du programme comprenant une estimation financière

En parallèle de ce programme, il est actuellement mené une étude conjointe avec la SNCF sur le franchissement de la voie ferrée, coupure urbaine majeure entre le quartier de Pierre Leroux et l'avenue de la République au sein de la Rive Gauche du Cher.

Au cours du protocole de préfiguration, il sera également mené les éléments suivants :

- Élaboration d'un planning opérationnel du projet de renouvellement urbain,
- Mise en place des outils d'accompagnement du projet à savoir l'élaboration de la convention dite d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dispositif d'insertion par l'économie,
- Élaboration d'un diagnostic sommaire sur l'état des lieux de la copropriété du quartier de "La Verrerie"

En raison de la situation d'un marché du logement extrêmement détendu, la sortie de l'actuel PRU 1 ne se traduit pas, pour Montluçon Habitat, par une réduction de la vacance, provoquant ainsi de nouvelles difficultés financières à l'organisme. Ces éléments ont bien été intégrés dans l'approche du projet présenté par l'agglomération et, sur la base des premières estimations, il a été jugé nécessaire de saisir la CGLLS. La négociation d'un protocole de soutien financier sur la base d'un plan de d'action intégrant l'intervention de l'ANRU et n'impliquant qu'un endettement minimal de l'office, devrait aboutir à un accord en début d'année 2016. Il convient de noter que le programme CGLLS porte au-delà des 2 quartiers de QPV et vise une amélioration pérenne du Patrimoine de l'organisme ainsi que la réduction de l'offre.

Dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine actuelle, Foncière Logement bénéficiait de contreparties notamment sur le quartier de Fontbouillant. En raison du contexte difficile dans le département de l'Allier inhérent à la forte détente du marché immobilier, Foncière Logement s'est désengagée de ses obligations, ce qui laisse supposer un non positionnement de cette dernière dans un futur programme. Néanmoins l'attache d'Action Logement sera prise pendant la phase de préfiguration sur ses terrains ou droits à construire mais aussi, le cas échéant, sur ses droits de réservation de logements sociaux.

Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des co-financeurs, ...).

#### **Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage**

Néant

#### **Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain**

Dans le cadre du Contrat de Ville, les Conseils Citoyens sont actuellement en cours de constitution sur chacun des quartiers Politique de la Ville. Ces derniers seront mobilisés et acteurs du projet de rénovation urbaine sur Pierre Leroux et la Verrerie car ils feront partie intégrante à la fois du comité de pilotage du projet mais ils seront aussi mobilisés sur la définition de la concertation avec les habitants et participants actifs sur chacun des dispositifs mis en œuvre. Ainsi, hormis les acteurs institutionnels, ils pourront aussi incarner un des visages de la future rénovation urbaine. L'identification par les habitants d'un des leurs dans l'élaboration du programme pourra initier des échanges informels qui pourront être intégrés dans les réflexions et ainsi dédramatiser les enjeux. En parallèle de ce dispositif, il existe les comités de pilotage par quartier dont les objectifs sont les suivants :

- Créer une dynamique « vie et lien social » entre les partenaires sociaux éducatifs,
- Partager des actions communes,
- Bénéficier d'une analyse plus fine des caractéristiques du territoire (public, attentes),
- Mettre en place des actions qui découlent de thématiques étudiées par les membres.

Ce dispositif sera associé de par leur expertise et connaissance du terrain mais également de par leurs actions sur lesquelles la concertation des habitants pourra prendre appui en déclinant des interventions supplémentaires par une approche moins formelle et plus ludique.

L'élaboration de la convention permettant d'aboutir au programme définitif du projet de rénovation urbaine sur les quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie va mobiliser de nombreux acteurs. Suite à la constitution du document de Gestion Urbaine de Proximité au cours de l'année 2015, une base de diagnostic a déjà été posée pour les deux quartiers grâce à des réunions mobilisant à la fois les habitants, les associations et les principaux partenaires. Un diagnostic en marchant a également été réalisé sur chacun des quartiers.

A partir de cette base, une déclinaison d'actions peut être envisagée durant la phase de protocole de préfiguration.

Afin de faciliter la parole de chacun des habitants, dans un premier temps, il sera mis en place un vaste questionnaire à l'intention de chaque foyer sur les domaines à la fois de l'habitat, de l'espace public, de la perception de leur quartier, de leur vision de ce dernier dans la ville, de ses dysfonctionnements mais également de ses forces. Ces dernières doivent aussi être mises en avant afin de les intégrer et de les préserver dans le futur projet. Ce dispositif qui paraît simple, aux premiers abords, s'avère nécessaire pour essayer de mobiliser le plus grand nombre et d'ôter la paralysie de s'exprimer. D'ailleurs, l'angle du support informatique peut être mis en œuvre car il rend ces démarches moins formelles et peut libérer l'expression.

Ce travail préalable servira de base à l'organisation d'ateliers sur diverses thématiques. Certaines apparaissent d'ores et déjà comme essentielles à savoir : l'habitat dans toutes ses problématiques (à la fois le logement en tant que tel mais également le bâtiment et son environnement immédiat), l'espace public (sa qualité, son organisation, sa gestion), la mobilité (interne au quartier, lien avec la ville, mobilité douce...), l'image et la richesse culturelle (détecter les savoirs pour les utiliser comme éléments de contact, de transmission et de mobilisation...), la thématique intergénérationnelle. Ces éléments ne sont aucunement exhaustifs et s'enrichiront des premiers retours. Ces ateliers auront pour but à la fois de :

- initier les habitants au domaine de l'aménagement urbain : assurer une pédagogie des termes et procédures, expliquer la complexité des intervenants /les lois et réglementation/la nécessité d'une réflexion globale pour assurer l'équilibre du territoire,
- débriefer sur tous les sujets : étape impérative pour évacuer tous les éléments parasites qui peuvent polluer le travail de réflexion,
- établir des propositions de principe d'aménagement.

Ainsi, par l'intermédiaire des ateliers, l'objectif est d'aller au-delà de la consultation pour aboutir à une véritable co-construction.

Il pourra également être élaboré soit un blog ou une page Facebook afin de faire vivre l'élaboration du projet urbain. Il sera annonceur des démarches de concertation, il retranscrira les réflexions sur lesquelles pourront être postés des commentaires. Ce dispositif reste cependant à bien définir afin de pallier à toutes dérives.

Faisant face toutefois à une population relativement âgée, la réunion publique sera également un dispositif obligatoire. Elle pourra être envisagée notamment comme des points d'étape concernant l'élaboration du projet de rénovation urbaine.

Pour la mise en œuvre de la convention, fort de l'expérience lors du précédent projet de rénovation urbaine sur le territoire de l'agglomération montluçonnaise, la définition de la concertation selon l'échelle de l'opération sera appliquée. Pour exemple, dans le cadre des démolitions, un « porte-à-porte » pour expliquer le projet dans sa globalité, recenser les premiers souhaits de relogements, compléter les réflexions sur les aménagements à venir. Sur la résidentialisation, institution de groupes de travail par bâtiment... Les modes de concertation élaborés durant le protocole de préfiguration pourront également être reconduits. Cependant, la définition précise de la concertation lors de la mise

en œuvre du projet de rénovation urbaine sera affinée au regard de la mobilisation qu'il y aura eu lors de la période de réalisation du protocole de préfiguration.

Une maison de projet sera instaurée suite à la signature de la convention sur le projet de rénovation urbaine. Les quartiers Pierre Leroux et la Verrerie sont deux sous-secteurs du quartier politique de la Ville de la Rive Gauche du Cher. Ainsi, il semble pertinent de réaliser une seule maison du projet située au cœur de la Rive Gauche, sur une zone ayant déjà bénéficié du premier programme et qui a l'avantage d'être située entre les deux ensembles visés. Cette orientation a pour avantage de ne pas stigmatiser davantage les deux quartiers, de les faire se rencontrer, voire échanger sur l'élaboration de leur programme respectif et de les sortir de leur isolement par rapport à la Rive Gauche. D'ailleurs, cette maison du projet pourra également accueillir les projets envisagés à l'échelle de la ville, notamment sur le Cher. Elle pourra être la base des réunions de concertation et du conseil citoyen, un lieu d'exposition, de rencontre entre les différents partenaires.

#### **Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014**

La délibération instaurant la conférence intercommunale du logement a été prise lors du Conseil Communautaire du 30 septembre 2015. Cette instance va se réunir afin de travailler à la définition du contenu de la convention intercommunale de mixité sociale.

De manière générale, les objectifs en matière d'attributions, de mutations au sein du parc de logement social sont à définir dans cette convention ; de même que les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

Par ailleurs, les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif ou impactées par un programme de renouvellement urbain seront arrêtées de manière partenariale au sein de ce document, ceci en s'appuyant sur l'expérience de Montluçon Habitat qui a opéré de nombreux relogements dans le cadre du PRU (802 logements détruits).

Cette convention sera signée par le Préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, le Département, la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise ainsi que les communes membres de l'EPCI.

En référence à l'Instruction du Gouvernement du 3 novembre 2015, l'élaboration de ladite convention doit être menée en parallèle du présent protocole de préfiguration, sachant que sa signature interviendra au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain à laquelle elle pourra être annexée au même titre qu'au contrat de ville.

#### **Article 8. Gouvernance et conduite de projet**

##### **8.1. Gouvernance**

Le Contrat de Ville bénéficie d'une structure de pilotage avec l'instauration de deux instances :

- Un comité de pilotage regroupant tous les partenaires signataires du Contrat de Ville se réunissant une fois par an.
- Un comité technique regroupant les techniciens de chaque secteur mobilisé, chargé du suivi de la mise en œuvre des objectifs et actions se réunissant régulièrement afin d'impulser la dynamique et faire vivre le Contrat de Ville.

En parallèle de ce dispositif, un pilotage spécifique au NPNRU sera mis en place :

- La constitution d'une **Équipe technique d'élaboration et de suivi** de la convention sera instaurée. La base en sera constituée de la CAM et de Montluçon Habitat.

Selon les temps et thèmes abordés, le porteur de projet mobilisera les acteurs nécessaires à savoir les habitants lors de la phase de concertation et les partenaires institutionnels représentés par les techniciens des différentes structures.

Sont considérés comme partenaires institutionnels intégrant cette équipe technique, les partenaires privilégiés que sont la DDT, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la CDC et le Délégué du Préfet de l'Allier à la Politique de la Ville. Ils seront mobilisés lors de réunions d'élaboration ciblées dans le but d'apporter leur analyse et de définir et affiner avec le porteur de projet le futur programme de rénovation urbaine. Cette équipe se veut ouverte uniquement aux partenaires financiers de la rénovation urbaine. Le relais avec les autres acteurs du Contrat de Ville s'effectuera lors des comités technique et de pilotage spécifique à ce dispositif.

- Un **Comité de pilotage** peut également être envisagé regroupant, une ou deux fois au cours de l'année de protocole de préfiguration, les représentants élus et administratifs de chaque acteur de la rénovation urbaine. Cette instance permettra de s'assurer de l'avancement, de l'orientation de la démarche et de la cohérence des actions. Ce comité de pilotage peut aussi être mutualisé avec celui du Contrat de Ville.

## 8.2. Conduite de projet

Pour assurer la coordination des Maîtres d'ouvrage, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes étapes pour l'élaboration du programme de rénovation urbaine, la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise porte le projet de renouvellement urbain.

Lors de la signature de la convention PRU en juin 2005, une équipe dédiée à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine a été constituée. Ainsi une expérience de 10 ans est mobilisée pour élaborer un nouveau programme. Le principe d'équipe spécialisée est conservé, elle s'insère tout de même dans une vision plus globale de l'aménagement de l'agglomération en terme opérationnel mais également de planification. L'équipe en charge du projet de rénovation gère en direct l'ensemble des thématiques liées à la rénovation urbaine : concertation, opérationnel, insertion, documents institutionnels, GUP, gestion financière globale, référent pilier 2 du Contrat de Ville, relation avec les partenaires du projet et les différents maîtres d'ouvrage...Elle travaille en synergie avec le secteur de l'habitat et de l'urbanisme qui font partie de la même direction.

La Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise connaît un fonctionnement mutualisé très fort depuis de nombreuses années. L'ensemble des services de la CAM et de la ville de Montluçon (territoire porteur des quartiers) sont dirigés par une unique Direction Générale des Services. Dans le cas présent, le NPNRU sera dirigé par le Directeur Général des Services en collaboration avec le Directeur Général Adjoint en charge de l'aménagement/habitat et des services techniques.

## 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

En matière de logement social, Montluçon Habitat est l'un des acteurs majeurs du nouveau programme national pour la rénovation urbaine. Les quartiers identifiés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine comme étant d'intérêt régional sont majoritairement constitués de logements relevant du premier bailleur social de l'agglomération montluçonnaise. Ce bailleur est donc associé étroitement à la définition du protocole de préfiguration et de la future convention en faisant partie à la fois du comité de pilotage et du comité technique susnommé au point 8.1. Il est, en outre, un des acteurs principaux du Contrat de Ville.

Il en va de même des acteurs économiques qui seront représentés dans l'instance de pilotage mais également sollicités lors de la concertation avec les habitants. De plus, le lien s'effectuera à travers le pilier 3 du Contrat de Ville dont les objectifs devront être mis en corrélation avec le projet urbain.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Le financement des opérations par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Néant

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole.

| Libelle précis de l'opération  | Echelle (GPV de rattachement ou EPCI) | Maitre d'ouvrage (raison sociale) | Assiette de subvention (HT) | Taux de subvention ANRU | Montant de subvention ANRU | Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...) | Date de démarrage (mois et année) | Durée de l'opération en mois |
|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Étude sociale et démographique | Pierre Leroux et Verrerie             | Montluçon Habitat                 | 30 000 €                    | 50%                     | 15 000 €                   |                                                                | 3ème trimestre 2016               | 3 mois                       |
| Étude urbaine                  | Pierre Leroux et Verrerie             | CAM                               | 40 000 €                    | 50%                     | 20 000€                    |                                                                | 3ème trimestre 2016               | 4 mois                       |

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail<sup>1</sup>

Néant

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Néant

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires

Néant

<sup>1</sup> Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

**Article 10 (A titre exceptionnel) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration**

Néant

**Article 11. Durée du protocole de préfiguration**

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier et pour une durée de 12 mois. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevées à la date d'échéance du protocole.

*La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.*

**Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU**

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

*Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 8).*

**Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration**

**13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement -**

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

**13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole**

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

### **13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole**

#### 13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 35 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole 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, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur, à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

#### 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

Néant

#### 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Néant

#### 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Néant

### **13.4. Contrôle et audits**

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

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

### 13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels,
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage,
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant,
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence,
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

### 13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration 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.

### 13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

### 13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Protocole de Préfiguration signé le : **28 JUIL. 2016**

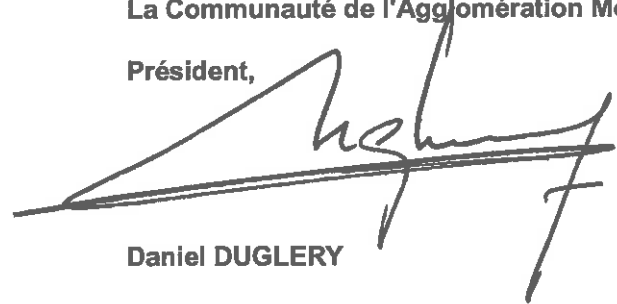
Pour l'Etat,  
Le Préfet de l'Allier,  
Délégué Territorial de l'ANRU,  
Délégué de l'ANAH dans le Département,



Arnaud COCHET

La Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise,

Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duglery', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large initial 'D' and a long horizontal stroke.

Daniel DUGLERY

**La Ville de Montluçon,**

**Adjoint au Maire en charge des Finances et des Affaires Générales,**



**Jean-Pierre MOMCILOVIC**

Montluçon Habitat,  
Directeur Général,

Patrick PINATEL

La Caisse des Dépôts et Consignations,

Directeur Régional Auvergne,



Philippe JUSSERAND

Le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes,

Président,



Laurent WAUQUIEZ

**Le Conseil Départemental de l'Allier,**

**Président,**

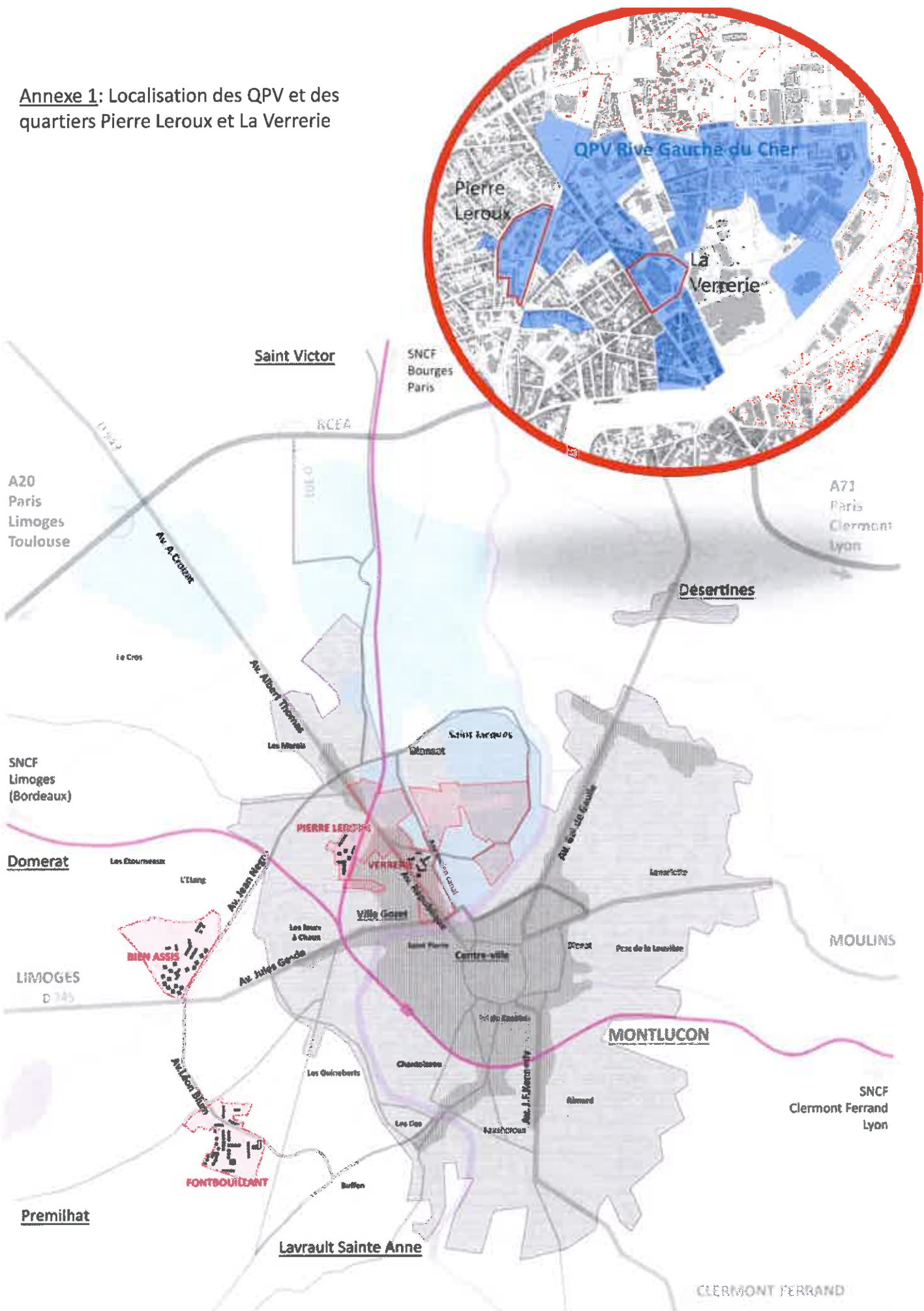


**Gérard DÉRIOT  
Sénateur de l'Allier**

## **Annexes**

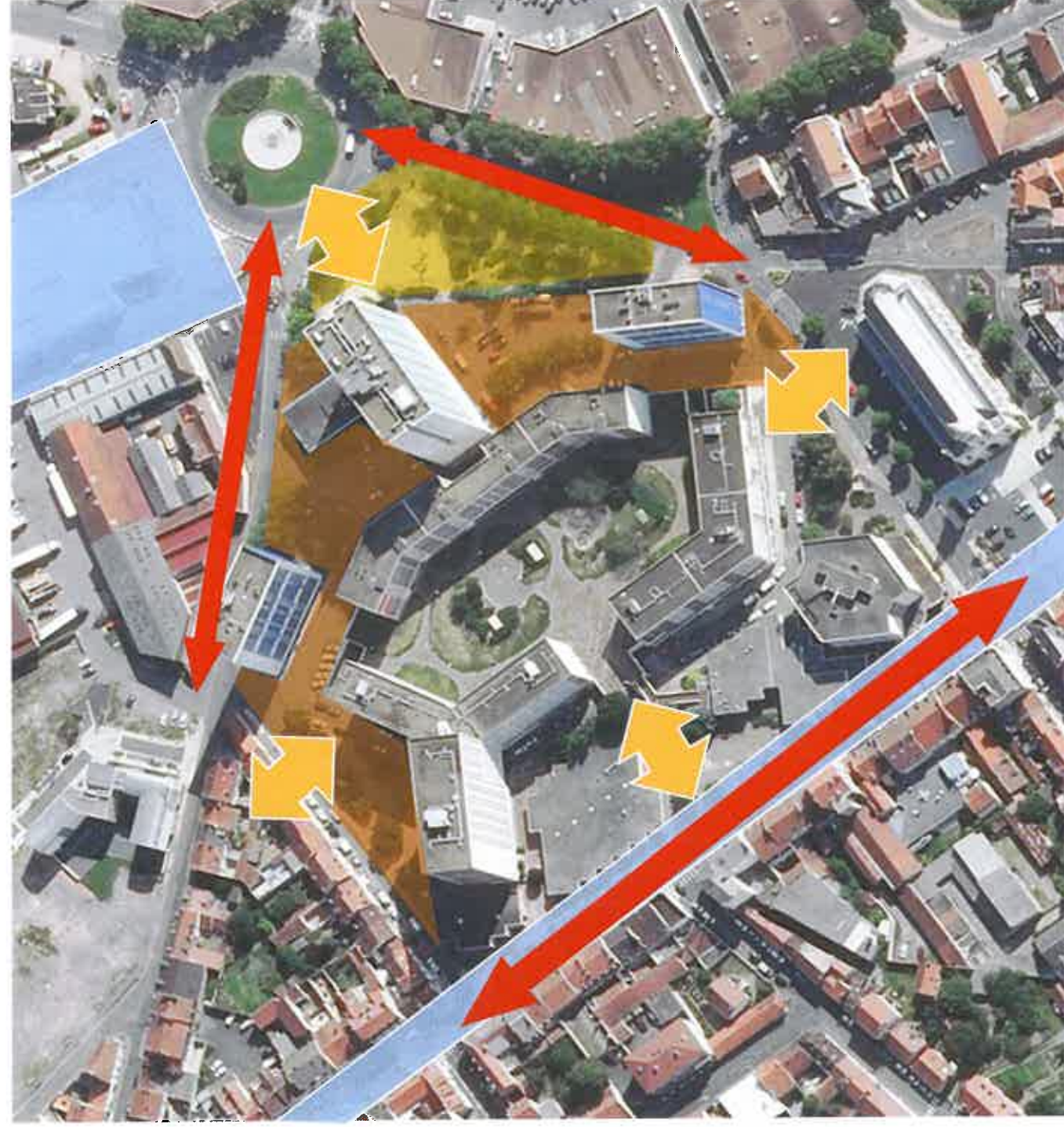
1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.

Annexe 1: Localisation des QPV et des quartiers Pierre Leroux et La Verrerie



Annexe 2:

LA VERRERIE



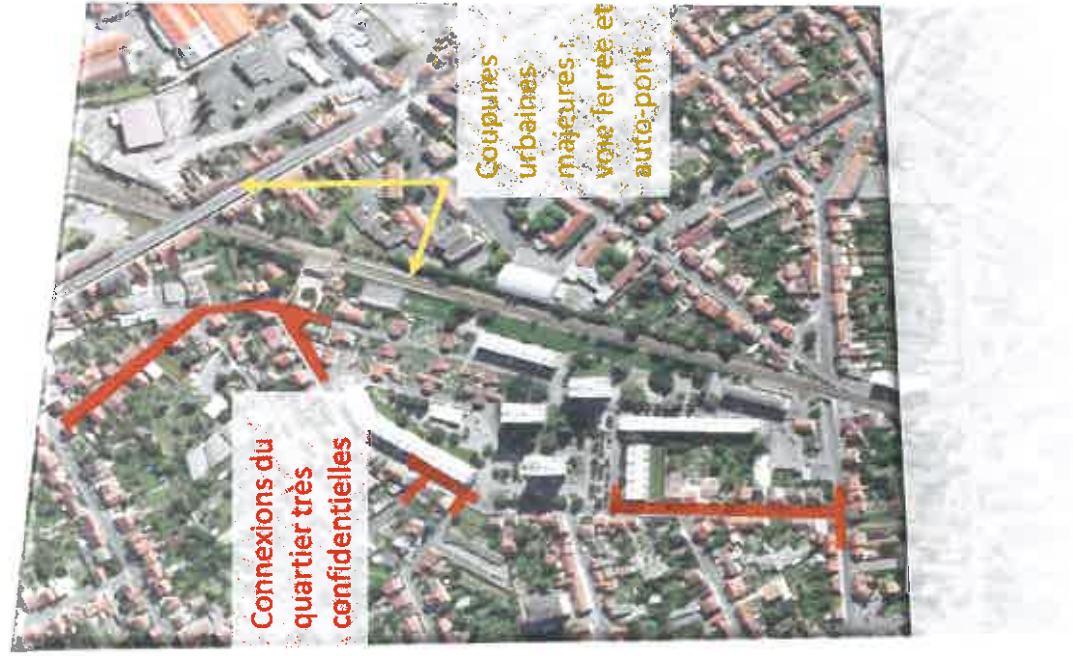
Imperméabilité  
du quartier avec  
son  
environnement

Axes de  
contournement

Espaces publics  
dégradés,  
anarchiques et  
peu lisibles

Espace de jeux  
et loisirs  
dégradés et  
non sécurisé

Axes majeurs  
de  
l'agglomération  
(commerçants  
et restructurés)



## PIERRE LEROUX



Espaces publics  
dégradés,  
anarchiques et  
peu lisibles



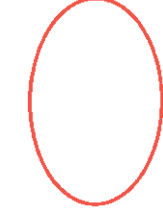
Non  
fonctionnalité  
des espaces



Trame viaire interne  
non hiérarchisée



### Annexe 3: Premières orientations au sein du quartier de la Verrerie



Dé-densifier l'habitat afin de créer de la profondeur urbaine et de l'ouverture sur l'ancien Canal de Berry et connecter le tissu urbain



Créer des liaisons piétonnes raccrochant le quartier aux poumons de vie de la Rive Gauche du Cher



Déterminer la fonctionnalité des espaces

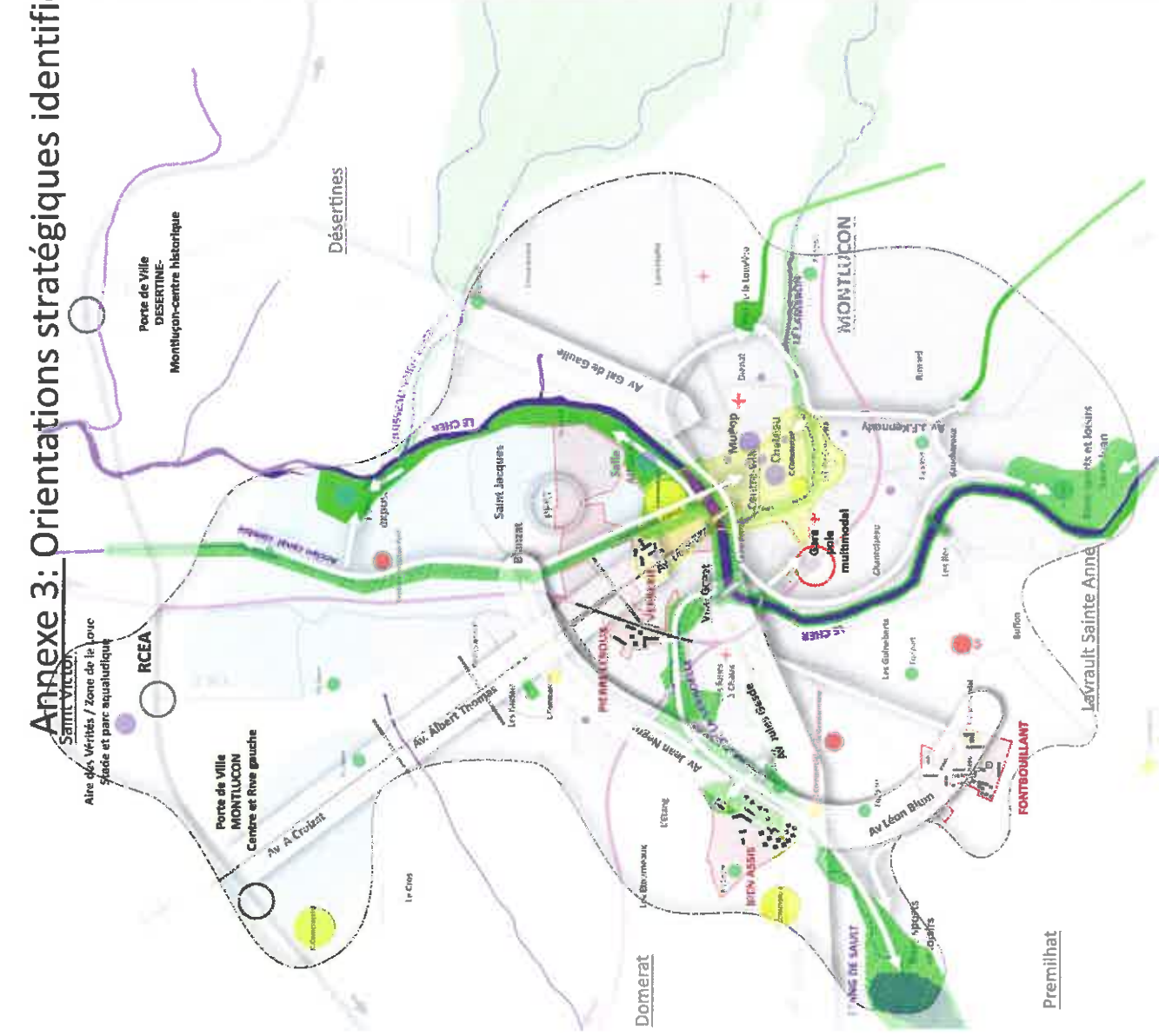


### Annexe 3: Premières orientations au sein du quartier Pierre Leroux

- Créer une véritable centralité: lieu d'échanges et de structuration du quartier en densifiant & aménageant
- ▭ Travailler le franchissement de la voie ferrée
- ▬ Hiérarchiser la trame urbaine
- ★ Déterminer la fonctionnalité des espaces
- - - Structurer les cheminements doux



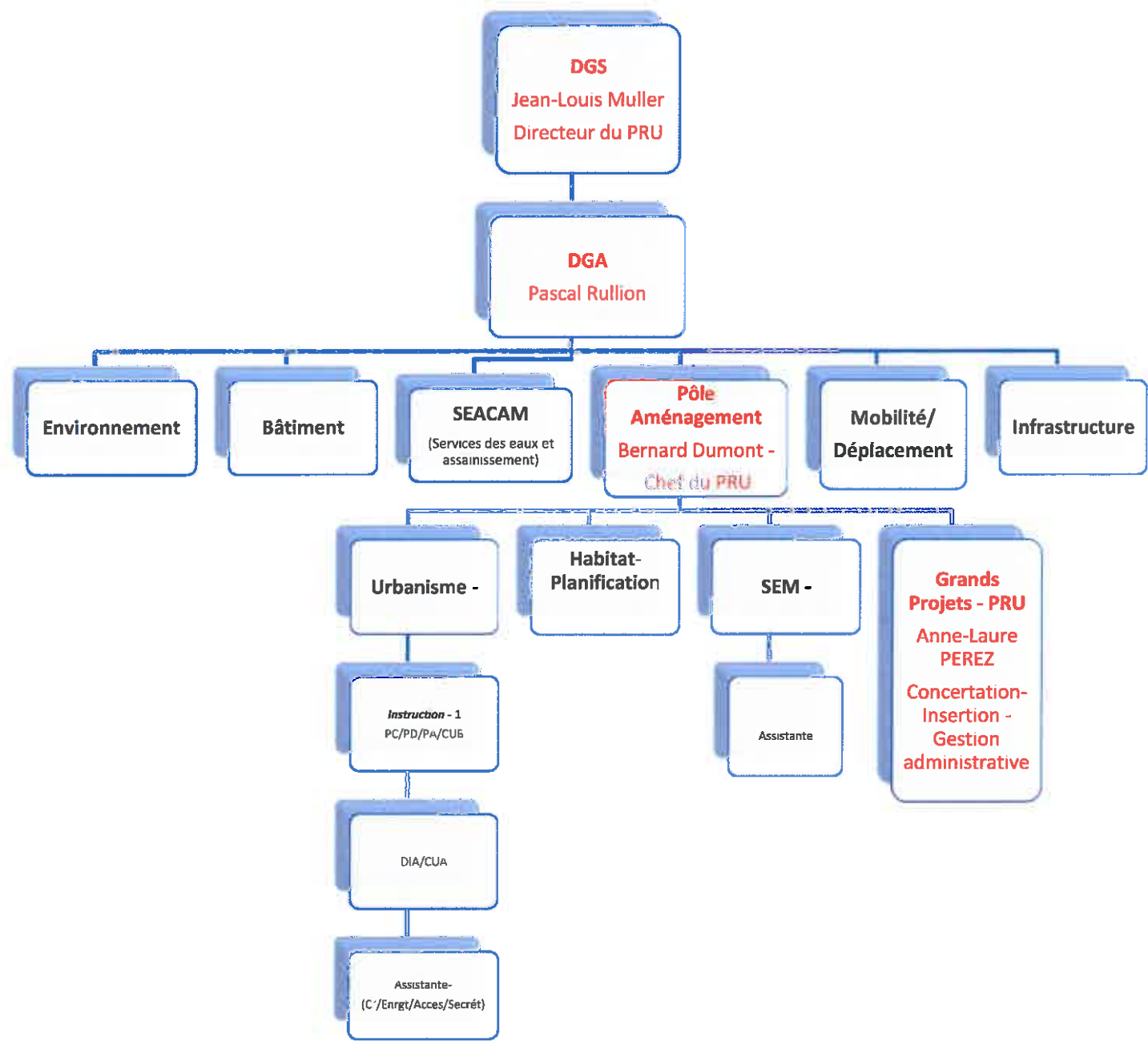
### Annexe 3: Orientations stratégiques identifiées par le PSL



## Thématiques stratégiques :

1. Rives du Cher (identité et cohérence urbaine)
2. Mobilité active (plan piétons-vélos et pole multimodal)
3. Habitat et urbanité : Pierre Leroux (maillage)
4. Habitat et urbanité : Verrerie (rapport au sol)
5. Habitat et urbanité : Bien Assis (dalle)





## Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

1. Etude de faisabilité Aménagement quartier Pierre Leroux – Iris Conseil /Cambium – 2011
2. Etude de faisabilité Aménagement quartier La Verrerie – Iris Conseil /Cambium – 2011
3. Diagnostic du territoire de l'agglomération montluçonnaise – Relations Urbaines/HER/Kelmine Ali Yachroutu – Mai 2015
4. Diagnostic en marchant dans le cadre de l'élaboration de la GUP – Avril 2015
5. Plan de Développement Urbain Intégré – Juillet 2015
6. Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020
7. Contrat de Ville - – Relations Urbaines/HER/Kelmine Ali Yachroutu – Juillet 2015
8. Plan Local Stratégique - – Relations Urbaines/HER/Kelmine Ali Yachroutu – En cours d'achèvement

## Annexe 6: Réalisations effectuées ou en cours sur la Rive Gauche du Cher



1 Restructuration de l'avenue de la République (+ de 100 commerces)



2

Construction de logements individuels et collectifs (social & privé) sur friche industrielles



3

Reconstitution de la trame urbaine avec habitat, équipements, jardin, commerce



4

Réalisation d'un centre commercial sur d'anciennes friches industrielles

- 5 Restructuration des abords et du parvis d'Athanol + implantation d'un équipement de loisirs
- 6 Restructuration de friches pour implanter un multiplexe (réalisation en cours)
- 7 Aménagements des Rives du Cher et continuité écologique (réalisation en cours)

| PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-------------|----------|------------------|---------|---------|----------|----------------------------|---------------|--------|-----------------|------------------|-----------------|-------|-----------|--------|--------|-------|-----------|--------------|---------------|----------|------------|----------|-----------|--------|-----------|--------|------|-------|------|------|---|---|--|
| N° PROTOCOLE : 362                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            | CONTRIBUTIONS |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       | PRETS     |              |               |          | ECHEANCIER |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| ZONE INTERVENTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| 03185Montluçon/QPV régionalRive Gauche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| PORTEUR DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONNAISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| N° de protocole(3 caractères)<br>+ N° INSEE (QPV sur 7 caractères)<br>+ N° de famille d'opération (sur 2 caractères)<br>+ N° Chrono = (coefficient de l'opération financière)(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)<br>N° Chrono=opérations physiques d'éléments(objet d'une attribution de subvention) |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| COMMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | LOCALISATION                                  | IMMEUBILES | LOGEMENTS   | COUT PAR | MAITRE D'OUVRAGE | COUT HT | AUX TVA | COUT TTC | BASE DE                    | VILLE         | EPCI   | CONSEIL GENERAL | CONSEIL REGIONAL | BAILLEUR SOCIAL | CDC   | EUROPE    | ANAH   | AUTRES | ANRU  | PRETS     | Pour mémoire | Pour mémoire  | Danemage | Durée en   | verif    |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | QPV DE RATTACHEMENT(de QPV assimilée commune) | NBRE       | TYPE (MLA+) | NBRE     | SHON             | LOGT    | M2      |          | FINANCEMENT PREVISIONNEL   |               | %      | %               | %                | %               | %     | %         | %      | %      | %     | %         | Pret CDC     | Pret Eur(M AL | Année    | Semestre   | Semestre |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            |               |        |                 |                  |                 |       |           |        |        |       |           |              |               |          |            |          |           |        |           |        |      |       |      |      |   |   |  |
| 362 6003004 14 0001 001 Etude sociale et démographique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NPR                                           | QPV03004   |             |          |                  | 0 00    | 0 00    | 0 00     | 03MONTLUCON HABITAT QPV/27 | 30 000 00     | 20 00% | 36 000 00       | 30 000 00        | 0 00            | 0 00% | 0 00      | 0 00%  | 0 00   | 0 00% | 15 000 00 | 50 00%       | 0 00          | 0 00%    | 0 00       | 0 00%    | 15 000 00 | 50 00% | 0 00      | 0 00%  | 0 00 | 0 00  | 2016 | 2    | 1 | V |  |
| 362 6003004 14 0002 001 Etude urbaine et d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NFR                                           | QPV03004   |             |          |                  | 0 00    | 0 00    | 0 00     | 03COMMUNAUTE AGGLO MONTLUC | 40 000 00     | 20 00% | 48 000 00       | 40 000 00        | 0 00            | 0 00% | 20 000 00 | 50 00% | 0 00   | 0 00% | 0 00      | 0 00%        | 0 00          | 0 00%    | 0 00       | 0 00%    | 20 000 00 | 50 00% | 0 00      | 0 00%  | 0 00 | 0 00  | 2016 | 2    | 1 | V |  |
| SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            | 70 000 00     |        | 84 000 00       | 70 000 00        | 0 00            | 0 00% | 20 000 00 | 28 67% | 0 00   | 0 00% | 15 000 00 | 21 43%       | 0 00          | 0 00%    | 0 00       | 0 00%    | 0 00      | 0 00%  | 35 000 00 | 50 00% | 0 00 | 0 00% | 0 00 | 0 00 |   |   |  |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                               |            |             |          |                  |         |         |          |                            | 70 000 00     |        | 84 000 00       | 70 000 00        | 0 00            | 0 00% | 20 000 00 | 28 67% | 0 00   | 0 00% | 15 000 00 | 21 43%       | 0 00          | 0 00%    | 0 00       | 0 00%    | 0 00      | 0 00%  | 35 000 00 | 50 00% | 0 00 | 0 00% | 0 00 | 0 00 |   |   |  |

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.  
(2) Chaque opération est reprise dans le temps par:  
le semestre au cours duquel elle débute (indiqué sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex. 2005.2 signifie qu'une opération débute au cours du second semestre 2005)  
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre - 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois )

| PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|--|---------------|--|-------------|--|----------|--|------------------|--|---------|--|---------|--|----------|--|--------------------------|--|-------|--|-------|--|-----------------|--|------------------|--|---------------------|--|------|--|--------|--|------|--|--------|--|------|--|-------|--|--------------|--|--------------|--|-----------------|--|----------|--|----------|--|----------|--|
| N° PROTOCOLE : 352                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | LOCALISATION                                          |  | CONTRIBUTIONS |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  | PRETS |  |                 |  | ECHEANCIER       |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| ZONE INTERVENTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | N°SEE (N°EE COMMUNE)                                  |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| 03186Montluçon,QPV régionalRive Gauche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | QP003004 03185                                        |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| PORTEUR DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONNAISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| <div>N° de protocole(3 caractères)<br/>+ N° N°SEE (QPV sur 7 caractères)<br/>+ N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)<br/>+ N° Chrono = Identifiant de l'opération financière/regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de terrain<br/>N° Chrono=opérations physiques élémentaires/cobert d'une attribution de subvention</div> |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| COMMENTAIRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | LOCALISATION                                          |  | IMMEUBLES     |  | LOGEMENTS   |  | COUT PAR |  | MAITRE D'OUVRAGE |  | COUT HT |  | AUX TVA |  | COUT TTC |  | BASE DE                  |  | VILLE |  | EPCI  |  | CONSEIL GENERAL |  | CONSEIL REGIONAL |  | BAILLEUR SOCIAL     |  | CDC  |  | EUROPE |  | ANAH |  | AUTRES |  | ANRU |  | PRETS |  | Pour mémoire |  | Pour mémoire |  | Démarrage       |  | Durée en |  | vérif    |  |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | QPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (de QPV associée commune) |  | NBRE          |  | TYPE (M/R+) |  | NBRE     |  | SHON             |  | LOST    |  | M2      |  |          |  | FINANCEMENT PREVISIONNEL |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  | v compris les prêts |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  | Fait CDC     |  | P-Bil Scelle AL |  | Année    |  | semestre |  | semestre |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
| 352 6003004 14 0001 Etude sociale et démographique                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | NPR                                                   |  | 0             |  | 0           |  | 0.00     |  | 0.00             |  | 0.00    |  | 0.00    |  | 0.00     |  | 0.00                     |  | 0.00  |  | 0.00  |  | 0.00            |  | 0.00             |  | 0.00                |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00  |  | 0.00         |  | 0.00         |  | 0.00            |  | 0.00     |  | 0.00     |  | 0.00     |  |
| 352 6003004 14 0002 Etude urbaine et d'aménagement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | NPR                                                   |  | 0             |  | 0           |  | 0.00     |  | 0.00             |  | 0.00    |  | 0.00    |  | 0.00     |  | 0.00                     |  | 0.00  |  | 0.00  |  | 0.00            |  | 0.00             |  | 0.00                |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00  |  | 0.00         |  | 0.00         |  | 0.00            |  | 0.00     |  | 0.00     |  | 0.00     |  |
| SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                       |  | 0             |  | 0           |  | 0.00     |  | 0.00             |  | 0.00    |  | 0.00    |  | 0.00     |  | 0.00                     |  | 0.00  |  | 0.00  |  | 0.00            |  | 0.00             |  | 0.00                |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00  |  | 0.00         |  | 0.00         |  | 0.00            |  | 0.00     |  | 0.00     |  | 0.00     |  |
| TOTAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                       |  |               |  |             |  |          |  |                  |  |         |  |         |  |          |  |                          |  |       |  |       |  |                 |  |                  |  |                     |  |      |  |        |  |      |  |        |  |      |  |       |  |              |  |              |  |                 |  |          |  |          |  |          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                       |  | 0             |  | 0           |  | 0.00     |  | 0.00             |  | 0.00    |  | 0.00    |  | 0.00     |  | 0.00                     |  | 0.00  |  | 0.00  |  | 0.00            |  | 0.00             |  | 0.00                |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00   |  | 0.00 |  | 0.00  |  | 0.00         |  | 0.00         |  | 0.00            |  | 0.00     |  | 0.00     |  |          |  |

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est répétée dans le temps sur le semestre au cours duquel elle débute (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005 2 signifie qu'une opération débute au cours du second semestre 2005).  
La durée de l'opération exprimée en nombre de semestre - 4 signifie que l'opération s'étalonne sur 4 semestre soit 24 mois.)

## Annexe 8 : Planning de réalisation

Les grandes phases peuvent être découpées de la manière suivante :

- ↳ Constitution des Conseils Citoyens + lancement de la concertation auprès des habitants des quartiers (référence notamment à une enquête) – Janvier 2016
- ↳ Tenue d'un comité de pilotage de lancement – Janvier 2016
- ↳ Lancement de l'étude sociale et démographique par le bailleur social (Montluçon Habitat) – Janvier 2016
- ↳ Initiation des Conseils Citoyens au renouvellement et à la problématique des quartiers dits prioritaires – Février 2016
- ↳ Lancement de l'étude urbaine par la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise – Mars 2016
- ↳ Tenue des ateliers de concertation autour de thématiques diverses – Avril 2016
- ↳ Elaboration de la convention intercommunale – De Janvier à l'été 2016
- ↳ Restitution des études et de la concertation - Juin 2016
- ↳ Présentation des orientations du projet urbain sur chacun des quartiers auprès des habitants – Septembre 2016
- ↳ Tenue d'un comité de pilotage de présentation des orientations du NPNRU – Septembre 2016
- ↳ Rédaction de la convention NPNRU – de Septembre à Décembre 2016
- ↳ Etablissement d'un premier diagnostic sur la copropriété à la Verrerie – Octobre 2016
- ↳ Elaboration d'un phasage opérationnel de la future convention – Octobre 2016