DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS

DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE

Montluçon, Rive Gauche, quartiers Pierre Leroux et la Verrerie

COFINANCES PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU » représentée, par délégation, par Madame Marie-Françoise LECAILLON, Déléguée territoriale dans le département

L'État, représenté par Madame Marie-Françoise LECAILLON, la Préfète du département de l'Allier et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

Montluçon Communauté, représentée par Monsieur Daniel DUGLERY, son président, ci-après désigné « le porteur de projet »

La ville de Montluçon représentée par le Maire, Monsieur Frédéric LAPORTE

Montluçon Habitat représenté par Madame Roselyne VAVRA, sa directrice générale,

Action Logement Services, représenté par Monsieur Nicolas BONNET, Directeur Régional Auvergne-Rhône-Alpes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur régional adjoint, Mathieu AUFAUVRE,

Le Conseil régional, représenté par son Président, Monsieur Laurent WAUQUIEZ,

Le Conseil départemental, représenté par son Président, Monsieur Claude RIBOULET,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LES DÉFINITIONS 6

TITRE I - LES QUARTIERS 7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 11

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 11

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 12

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 14

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 14

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 14

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 18

Article 4. La description du projet urbain 18

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 18

Article 4.2 La description de la composition urbaine 19

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 20

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 20

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 21

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 21

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 22

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 26

Article 7.1 La gouvernance 26

Article 7.2 La conduite de projet 27

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 30

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 30

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 33

Article 8. L'accompagnement du changement 33

Article 8.1 Le projet de gestion 33

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 35

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 38

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 41

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 41

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 41

Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 44

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 49
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 49
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 51
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 51
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 51
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 51
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 51
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 51
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...52
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 52
Article 12.1 Le reporting annuel 52
Article 12.2 Les revues de projet 52
Article 12.3 Les points d'étape 53
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 53
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 53
Article 13. Les modifications du projet 53
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 54
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 54
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 54
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 54
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 54
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 54
Article 14.3 Le contrôle et les audits 55
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 55
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 55
Article 14.6 Le traitement des litiges 56
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....57
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 57
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 57
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 57
Article 17.1 Communication 57
Article 17.2 Signalétique 58
TABLE DES ANNEXES.....59

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Montluçon Communauté (n°362) cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par la déléguée territoriale de l'ANRU, le 20 juin 2018.

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[1].

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

LES DÉFINITIONS

- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.

- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »,** représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.

- **Le « programme », ou « programme urbain »,** est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.

- **L' « opération »**, action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.

- **Le « maître d'ouvrage »** est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.

- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les « concours financiers » de l'ANRU**, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.

- Le « **projet d'innovation** » (lauréat de l'AMI VDS du 16 avril 2015 ou au titre du volet « Innover dans les quartiers » de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017) désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Vile Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

TITRE I - LES QUARTIERS

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

- Les quartiers d'intérêt régional Pierre Leroux et La Verrerie, situés dans le quartier prioritaire de la politique de la ville « Rive Gauche », codifié QP003004. Ces quartiers sont tous les deux situés sur la commune de Montluçon, dans le département de l'Allier.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

- Quelques éléments de cadrage généraux à l'échelle de Montluçon Communauté

Montluçon Communauté, issue de la fusion en 2017 de la Communauté d'agglomération Montluçonnaise et de la communauté de communes du Pays de Marcillat, compte 21 communes et environ 64 000 habitants.

Agglomération structurante au sud-ouest du Département de l'Allier, elle s'articule autour d'un cœur urbain représentant 80% de la population (composé de Montluçon, Désertines et Domérat dont quasiment 60% sur Montluçon), de trois communes d'entrée d'agglomération (Saint-Victor, Prémilhat, Lavault-St-Anne), d'une centralité de proximité (Marcillat-en-Combraille) et de 14 communes rurales accueillant quant à elles 10% de la population.

Ce territoire s'est développé en même temps que l'industrie française au cours du 19ème et première moitié du 20ème siècle. Cet essor marqué par une extension du tissu urbain sur la rive gauche du Cher accueillant les principales usines et les habitations ouvrières s'est essoufflé à la fin des années 1970, plongeant le territoire dans une décroissance démographique constante (la ville-centre a perdu presque 40% de sa population depuis cette date). Néanmoins, si le territoire s'inscrit dans une nouvelle logique économique de tertiairisation (3/4 des emplois), le secteur industriel reste dynamique, avec la présence d'entreprises d'envergure nationale, comparé à d'autres territoires (9% sur Moulins Communauté par exemple), permettant au bassin montluçonnais de continuer de peser au niveau départemental et régional.

Malgré cette réorientation de l'économie et le maintien du tissu industriel, Montluçon Communauté connaît un taux de chômage particulièrement important (16.4% en 2014) supérieur de deux points à celui du département de l'Allier. On constate cependant un niveau de vie proche de la moyenne départementale aux environs de 19 500 € avec une moyenne inférieure pour la ville-centre (entre 16 997 € et 18 680 €). Corrélativement, on note un taux de pauvreté et donc un niveau de précarité relativement important sur le Nord du territoire (17,1% contre 15,4% sur le Département, 12,7 au niveau régional). Ainsi, 61 % des ménages sont éligibles au parc social dont plus de la moitié peut prétendre à un logement dit très social (PLAI). De plus, 50% des locataires du parc privé (65% dans le parc HLM) bénéficient d'une aide personnelle au logement de la CAF, majoritairement présents sur le cœur urbain.

Ce contexte de décroissance (démographique et économique) conduit à un taux de vacance de logements important (14% sur Montluçon Communauté et jusqu'à 16% sur la ville-centre) accentué par des constructions nouvelles sans déconstruction en parallèle (sauf dans le cadre des interventions de l'ANRU). De plus, le marché immobilier est peu attractif, ne répondant plus aux besoins et attentes des ménages : constat d'un parc principalement construit avant 1970, en barres et en tours pour le logement social mais aussi un certain nombre de copropriétés, avec des logements parfois inconfortables voire vétustes.

- Historique du territoire en matière de renouvellement urbain : un PRU de grande ampleur dès 2005

Dès 2005, l'ancienne communauté de l'agglomération montluçonnaise s'inscrit dans un programme de renouvellement urbain portant sur quatre quartiers : Fontbouillant et Bien Assis (quartiers d'habitat social), Dunlop Pré-Gené (cité ouvrière du 20ème siècle) et Rive Gauche, quartier contenant des espaces en friche à reconquérir.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

L'objectif affiché consistait à dédensifier les quartiers d'habitat social périphériques avec une reconstitution limitée de l'offre sur site pour la programmer prioritairement sur le quartier central Rive Gauche, en reconversion et offrant déjà commerces et équipements de proximité.

Ainsi, de nombreuses opérations de démolition, reconstruction, réhabilitation, résidentialisation, réaménagement d'espaces verts ont eu lieu. Le PRU a en effet orchestré la démolition de 802 logements sociaux dont 576 à Fontbouillant. La reconstitution finale de l'offre compte-tenu du marché déjà détendu a été de 70%. Ce sont 683 logements dont 561 logements sociaux qui ont été construits (dont 268 dans le quartier de Rive Gauche). D'autres opérations d'ampleur ont eu lieu : la mise en place d'une chaufferie bois alimentant 30% des logements de Bien-Assis et Fontbouillant ainsi que la MJC, la rénovation des gymnases de Bien-Assis et Fontbouillant, la réhabilitation du centre social et de la halte-garderie. Ces opérations d'ampleur ont permis à 166 ménages sur 245 d'être relogés dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans. Ces relogements se sont globalement bien passés puisqu'en moyenne la quittance de loyer des ménages a baissé, et la surface moyenne du logement augmenté.

Il est possible de constater suite à la réalisation de ce PRU un regain d'intérêt pour ces quartiers historiques d'habitat social, notamment celui de Fontbouillant qui fait l'objet de demandes de logement de la part des ménages.

Afin de poursuivre ces transformations et notamment au niveau du QPV Rive Gauche du Cher qui a fait l'objet d'une partie de la reconstitution de l'offre du 1er PRU, la présente convention porte sur les sous-ensembles de Pierre Leroux et la Verrerie pour lesquels les opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation et réaménagement de la trame viaire sont prévus.

- Le renouvellement urbain à l'échelle du QPV Rive Gauche du Cher : éléments de contexte et de diagnostic

Le QPV Rive Gauche est le plus important des quartiers en politique de la ville du territoire puisqu'il compte à lui seul 2 920 habitants. Son positionnement géographique résulte de la création des faubourgs de la ville suite à la Révolution Industrielle. C'est aujourd'hui une sorte de ville dans la ville qui rassemble friches ferroviaires, maisons de faubourg mitoyennes et de mariniers ainsi que tours et barres d'habitat social.

Ce quartier est au cœur des préoccupations du territoire notamment puisqu'il a connu une profonde mutation urbaine avec la suppression des friches industrielles et l'effacement du comblement du Canal de Berry. Le PRU engagé précédemment ainsi que les investisseurs privés ont permis la restructuration de l'Avenue de la République, axe liant La Verrerie et Pierre Leroux. A proximité se trouve, la zone St-Jacques considérée comme l'ensemble commercial le plus complet. Pierre Leroux et La Verrerie ont donc vocation à devenir l'extension du noyau historique de la ville de Montluçon. C'est également l'un des enjeux du projet CMontluçon dont l'aménagement des berges a pour objectif de faire de la rivière Cher un lien entre les deux rives et un lieu de centralité et de sociabilité pour assurer une continuité entre la ville historique médiévale et bourgeoise à droite et la ville faubourienne et industrielle à gauche.

Un diagnostic duquel émerge différentes thématiques a été élaboré au sein des deux sous-ensembles du quartier Rive Gauche faisant l'objet de la présente convention.

- ✓ Concernant l'habitat, à Pierre Leroux, l'offre est constituée de : 322 logements collectifs sociaux dont 29% sont vacants et de 22 pavillons (parc privé). A la Verrerie, on compte 246 logements collectifs dans le parc social (dont plus de 40% sont vacants) et 296 logements collectifs dans le parc privé.

- ✓ Les caractéristiques des ménages sont typiques des quartiers en politique de la ville dans les deux quartiers.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- On dénombre en moyenne 2.27 personnes par ménage (42% des ménages enquêtés étaient des personnes seules). On note la présence d'une population multi-générationnelle puisque 1/3 des titulaires de baux a plus de 60 ans et une forte proportion de jeunes enfants (moins de douze ans) liée à la présence de couples avec enfant(s) (24%) et de ménages monoparentaux (19%).

- On retrouve dans les deux quartiers, la moitié des personnes se déclarant inactive. Parmi les actifs, 61.2% sont en recherche d'emploi, 17.8% en CDI. Le niveau de qualification est très faible puisque 42.7% des demandeurs n'ont aucun diplôme. Il est également à noter que les jeunes sont plus précaires que sur les autres QPV et que les nouveaux arrivants sont de plus en plus défavorisés.

✓ En termes de perception, les habitants ont tous conscience d'une grande diversité culturelle, mais d'une atténuation de la mixité. Des problèmes d'incompréhension liés aux différences générationnelles sont également présents. Il est aussi constaté une absence d'activité pour les femmes et les personnes âgées et d'équipements sportifs. En outre, la motorisation des habitants est faible, ce qui est assez problématique à Pierre Leroux, quartier déconnecté des commerces et services. Néanmoins, que ce soit à Pierre Leroux ou à la Verrerie, hormis les personnes âgées ayant des problèmes de santé, les habitants ont le sentiment d'être intégrés à la vie sociale.

A Pierre Leroux, bien que peu touché jusqu'alors par la délinquance, est marqué par une recrudescence d'actes de dégradations et d'incivilités depuis plusieurs mois. En outre, constat est fait d'une baisse du réseau associatif, bien qu'on perçoive la naissance d'une vie de quartier. En effet, les espaces extérieurs sont utilisés partiellement malgré le manque de clarté dans leur fonctionnement. 57% des personnes du quartier interrogées disent aimer leur quartier, le principal élément positif cité étant le prix des loyers.

A la Verrerie, les constats sont assez négatifs. Le quartier est perçu comme un lieu de passage où le turn-over des habitants est important. C'est un lieu où sont présentes incivilités et délinquance. Un bâtiment est d'ailleurs gangréné par le trafic de drogue. En outre, le bâti est dégradé et la densité architecturale importante. Pourtant 78% des personnes interrogées disent aimer leur quartier, la première raison à cela étant la proximité des commerces et services.

✓ Des dysfonctionnements dans les aménagements et habitations ont été repérés au sein des deux quartiers. Au sujet des habitations à Pierre Leroux, aucune réhabilitation lourde n'a été faite depuis une vingtaine d'années. De plus, il n'y'a pas d'ascenseurs dans les petits bâtiments alors qu'1/3 des habitants a plus de 65 ans. En outre, c'est un quartier peu lisible dans ses fonctionnalités, sans cœur de quartier, et adossé à un franchissement dangereux de la voie ferrée.

A la Verrerie, le problème de définition des fonctionnalités de l'espace est aussi prégnant. C'est un quartier à l'orée d'un nœud de circulation majeur mais qui n'est jamais traversé compte tenu des bâtiments importants le constituant, générant un sentiment d'étouffement.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

Le projet de renouvellement urbain qui va voir le jour s'inscrit en cohérence avec le contrat de ville signé le 22 Juillet 2015 notamment autour de son pilier 2 intitulé « Cadre de vie et renouvellement urbain ». Les orientations définies dans ce dernier sont les suivantes :

- L'adaptation du parc social à la demande
- L'intervention sur l'habitat privé
- L'intervention sur la politique sociale du logement : mixité sociale au sein de la ville, éviter la concentration des ménages les plus pauvres dans les mêmes quartiers
- L'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers notamment un travail sur la mise en œuvre de la gestion urbaine de proximité, la qualité des espaces publics extérieurs.

Ces dernières se concrétisent par la mise en place de deux OPAH (2019-2024) permettant d'intervenir sur le parc privé du territoire de Montluçon Communauté, la conduite de dispositifs à vocation environnementale (PCAET, TEPCV, TEPOS) ainsi que l'élaboration et l'adoption par la conférence intercommunale du logement de la Convention Intercommunale d'Attributions permettant de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la ville et de ses quartiers.

Par ailleurs, **ces enjeux liés à l'amélioration qualitative du cadre de vie se trouvent au cœur des nouveaux projets inscrits dans la convention « Action Cœur de Ville » (ACV), signée le 29 octobre 2018.**

Ce programme a vocation à faire des « villes moyennes », telles que Montluçon, un maillon indispensable de la structuration du territoire national. Pour cela, Action Cœur de Ville (ACV) souhaite redonner de l'attractivité au bassin sur lequel rayonne ces villes « intermédiaires » en offrant les moyens aux acteurs locaux d'une approche transversale et donc globale de redynamisation du centre-ville.

En cela, Action cœur de Ville et le NPNRU œuvrent de manière complémentaire puisque le périmètre retenu comme centre-ville élargi inclut une partie du QPV Rive Gauche dans lequel se situent les quartiers de Pierre Leroux et La Verrerie et notamment l'Axe République auquel ils sont rattachés.

L'accessibilité, la mobilité et les connexions, axe fort du programme ACV, sont des points de vigilance et d'actions partagés avec le NPNRU. En effet, en plus du travail de désenclavement des quartiers, de leur rattachement à la trame urbaine, un liaisonnement doux est prévu dans le cadre du NPNRU autour de l'axe République, prolongement du pont Saint-Pierre, lien historique avec la rive droite. En complémentarité, le projet C Montluçon, inscrit dans le programme ACV, ambitionne de créer un lien urbain et paysager entre les deux rives avec un aménagement autour des berges, favorisant l'apaisement de la circulation par la mise en place d'espaces et de voies dédiés aux mobilités douces.

L'objectif de créer une centralité autour de la rivière, permet également de ramener l'épicentre de Montluçon au plus près du QPV Rive Gauche du Cher, afin de l'intégrer davantage au parcours quotidien des montluçonnais mais aussi dans un cheminement touristique, axe de travail d'Action Cœur de Ville qui mise sur la valorisation du patrimoine local, notamment par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable, de travaux de réhabilitation du Château des Ducs de Bourbons, de mapping ou de parcours lumineux repensés pour mettre en valeur le patrimoine local.

De la même façon, le déploiement de l'axe 5 d'ACV, relatif à la fourniture « d'accès aux équipements, aux services publics et à l'offre culturelle et de loisirs » est totalement imbriqué au NPNRU puisque, outre la réhabilitation et l'extension du centre Pierre Leroux qui accueille déjà des activités et des permanences de

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

services publics, les projets de médiathèque communautaire et de multiplex sont situés dans le QPV (comme c'est déjà le cas du conservatoire) et participeront donc au développement culturel en cœur de ville et d'agglomération, à l'attractivité de la Rive Gauche du Cher, tout en facilitant l'accès à la culture et aux loisirs pour la population du QPV.

Ce rééquilibrage des activités, ces liens tissés entre les deux rives le sont également d'un point de vue commercial par la volonté de la ville de Montluçon d'encourager par des aides aux commerces le maintien d'activités en centre-ville, non présentes dans les zones d'activités commerciales, dont l'une, située dans le QPV Rive Gauche, reste aisément accessible aux habitants des quartiers.

La jonction entre les programmes ACV et NPNRU se fait encore plus aisément du point de vue de l'Habitat. En effet, si le NPNRU intervient principalement sur la démolition et la réhabilitation (accessibilité, réhabilitation thermique) de tours d'habitat social dans un objectif de dédensification et de regain d'attractivité du parc existant, ACV vient proposer des actions complémentaires en faveur du parc privé, afin d'offrir un habitat attractif en centre-ville et requalifier l'esthétique des rues les plus parcourues par la population. En cela les périmètres de ces programmes, communs pour une large partie, permettront donc de concentrer les moyens sur la revalorisation des quartiers et de leur bâti. Des aides à la réhabilitation sont apportées dans le cadre des OPAH par les partenaires historiques (Anah, Département, Montluçon Communauté) sachant que la Ville de Montluçon a choisi d'apporter des aides complémentaires pour générer un effet levier plus important (sortie de vacance, ravalement de façades, accessibilité…)

Par cette concordance des périmètres et par les moyens déployés dans chacun des programmes, il est facile de constater que Pierre Leroux et La Verrerie sont au cœur des priorités d'aménagement et d'amélioration de la qualité de vie tant de la ville de Montluçon que de l'Agglomération.

Egalement, dans un souci de coordination, les équipes intervenant sur ces deux projets seront à même de faire les liens puisque la responsable Habitat, Planification et Développement Durable et le Directeur-Coordinateur du Pôle Aménagement du Territoire et des Services Techniques interviennent dans les comités techniques de ces programmes.

De la même façon, le comité stratégique du projet C Montluçon composé notamment du Maire, du Président et de certains Vice-Présidents (Mobilités, PLUiH, Economie, Politique de la Ville…) est le même que ACV, sachant qu'il est d'ores et déjà prévu dans la convention ACV que le lien sera fait avec le comité de pilotage du NPNRU, dès lors que le périmètre ACV aura été arrêté (ce qui est désormais le cas).

Enfin il est important de noter que les opérations et actions projetées dans les deux conventions bénéficient de partenaires communs aux deux projets tels que l'Etat, la Caisse des Dépôts et des Consignations, Action Logement, le Conseil Régional et le Conseil Départemental de l'Allier qui pourront veiller à la cohérence des projets mis en œuvre.

Il est aussi bon de préciser que les calendriers de réalisation de ces deux programmes sont relativement proches et devraient se terminer courant 2023.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Le NPNRU de Montluçon Communauté s'inscrit dans un contexte de marché de l'habitat particulièrement détendu qui génère une vacance importante. En effet, différentes problématiques coexistent : une démographie en perte de vitesse, un bâti assez ancien et un bailleur social inscrit dans une démarche CGLLS. En ce sens, le NPNRU ne prévoit pas de reconstitution de l'offre après les démolitions afin de ne pas fragiliser davantage le marché et le bailleur social.

1. Le quartier Pierre Leroux

- **Dédensifier l'habitat**. Les tours apparaissent comme un barrage avec le secteur pavillonnaire et la vacance constatée est très importante. La démolition de ces dernières permettrait donc d'améliorer la répartition de l'habitat au sein du quartier.
- **Améliorer l'habitat** par la rénovation énergétique de l'ensemble des logements et la facilitation de l'accès à ces derniers
- **Aménager les espaces extérieurs** laissés vides par les démolitions
- **Améliorer la gestion des déchets** par la création de containers enterrés
- **Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants** par la connexion du quartier à la ville (liaisons douces, organisation et hiérarchie dans les mobilités)
- **Restructurer la trame viaire du quartier et affirmer une centralité** qui aurait vocation à construire un « espace de bien-vivre ensemble »
- **Restructurer l'espace Pierre Leroux** au sein du quartier dans le but d'harmoniser l'offre aux habitants mais également **renforcer le lien social et interculturel.**

2. Le quartier de La Verrerie

- **Dédensifier l'habitat :** forte concentration de population dans un habitat vertical. La démolition des petites tours va permettre d'atténuer la vacance mais aussi de libérer des espaces pour intervenir sur la trame viaire (espace actuellement très restreint)
- **Intégrer le quartier à la Rive Gauche du Cher** par la création de liaisons douces entre République et St-Jacques
- **Organiser l'espace public en pied d'immeuble** : élaborer des espaces alliant lien social (jardins partagés…) et usage quotidien (organisation des stationnements et déplacements)
- Développer un concept test de **logements séniors** (5 en test) pour **diversifier l'habitat**
- **Créer une salle multi générationnelle** : avec des activités pour tous qui tendra à générer une vie de quartier. Le souhait est de voir émerger une association moteur du lien social (pas d'association de quartier à La Verrerie pour le moment)
- **Création d'espaces verts** au pied de la copropriété et de la tour, bacs de jardins partagés, aire de containers enterrés pour favoriser sociabilité, collecte et recyclage des déchets
- **Soutenir la copropriété** qui est pour le moment saine mais compte une grande part de personnes âgées et une vacance qui s'installe.

Au regard de la conjoncture montluçonnaise (marché détendu, parc ancien peu réhabilité, accentuation du vieillissement de la population), les orientations suivantes ont été définies dans le plan stratégique de patrimoine de Montluçon Habitat :

- Réduire le nombre de logements afin d'ajuster l'offre à la demande
- Améliorer l'attractivité du parc de logements par la rénovation

C'est ainsi que grâce au NPNRU, 244 logements situés dans les quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie vont être démolis. 188 logements vont également bénéficier du programme de rénovation :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

rénovation thermique, amélioration de l'accessibilité des immeubles au sein du quartier de Pierre Leroux, adaptation de logements dédiés aux séniors dans le but de favoriser le maintien à domicile à La Verrerie.

NB : Ces opérations sont intégrées au plan d'action du protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre de Montluçon Habitat signé le 8 novembre 2016 avec la CGLLS.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

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

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

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

Un programme d'actions a été développé autour de plusieurs thématiques en lien avec le contrat de ville :

- La réussite éducative qui a pour objectifs généraux :
    - La coordination entre les acteurs locaux de la réussite éducative,
    - La réussite des élèves tout au long de leur parcours scolaire

Les objectifs opérationnels qui en découlent sont :

- De faire converger les objectifs de l'éducation prioritaire et de la politique de la ville pour favoriser la mixité sociale dans les établissements scolaires (6 établissements au sein du QPV Rive Gauche, parmi lesquels 2 écoles maternelles et élémentaires, un collège, un lycée). Pour contribuer à cet objectif, il est prévu de favoriser la scolarisation des enfants de moins de 3 ans, lutter contre le décrochage scolaire, soutenir l'implication des parents dans le parcours scolaire des enfants en développant de nouvelles formes de coopération entre les familles et l'école.
- Renforcer les dispositifs éducatifs : maintien et développement du Programme de Réussite Educative
- Conforter les structures d'enfance et de petite enfance : accompagner et développer les lieux d'accueil de petite enfance et d'accompagnement parental (notamment à travers les actions parentalité du service citoyenneté-proximité)

- La santé :
    - Favoriser l'accès au système de soins et de santé
    - Améliorer la prévention dans le domaine de la santé publique
    - Prévenir les addictions et conduites à risque
    - Agir dans le domaine de l'éducation pour la Santé (Prévention nutritionnelle, développement de la pratique sportive…)
- La Citoyenneté :
    - Soutenir les porteurs de projets issus des quartiers prioritaires notamment par l'aide financière institutionnelle apportée à l'association « pour la participation des habitants »

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Mettre en place le conseil citoyen : il existe à l'heure actuelle une instance citoyenne (créée en 2017) qui se réunit régulièrement mais dont notamment la composition ne correspond pas aux caractéristiques législatives, ce pourquoi elle n'est donc pas agréée comme telle. Le service de la politique de la ville travaille à la création d'un réel conseil citoyen dès ce début d'année 2020.
- Faciliter les relations sociales de proximité
- Favoriser la participation à la vie citoyenne : actions de sensibilisation aux valeurs de la République

- La prévention de la délinquance :
  - Prévenir la délinquance et la récidive
  - Favoriser l'accès au droit et aide aux victimes
  - Lutter contre les violences intra ou extra-familiales
- La Culture
  - Favoriser l'accès des habitants des quartiers aux Arts, aux équipements culturels de proximité
  - Favoriser l'inclusion sociale par le développement des actions d'éducation artistique et culturelle
- Le Sport et l'Activité physique
  - Soutenir le monde associatif dans ses actions de communication et de recrutement en direction de publics nouveaux.

Le Contrat de ville initie également des actions en faveur du développement économique et de l'emploi notamment par le développement de l'employabilité et l'emploi des personnes éloignées du travail : création d'emplois dans le cadre du NPRNU ; maintien du tissu économique et entrepreneurial des quartiers, soutien à la création d'entreprises et commerces en quartier prioritaire. Pour exemple, un concours d'entreprises est organisé tous les ans dans ce cadre par Montluçon Communauté en partenariat avec l'Etat, l'association pour le droit à l'initiative économique, BGE Auvergne, Auvergne Active, Montluçon initiatives. Ce dernier s'adresse à des jeunes entreprises de tous types implantées dans les QPV. Un jury sélectionne trois dossiers sur la base de cinq critères parmi lesquels : l'originalité répondant à un besoin structurant du quartier ou encore l'évolution du chiffre d'affaires. L'aide financière qui leur est allouée est de 4 500 euros.

Focus sur les quartiers de Pierre Leroux et La Verrerie : Vie du quartier et éducation

Il existe un vieillissement important de la population. En effet, 20% des habitants ont entre 60 et 75 ans et 17% ont plus de 75 ans. Il s'agira donc de développer un partenariat avec les services d'aide à la personne et les associations de loisirs mais aussi des actions visant à maintenir le lien social intergénérationnel et le dialogue entre voisins. Ainsi, il est prévu à :

- **La Verrerie :**

- Résidentialisation de l'immeuble
- Opération test de cinq logements adaptés aux séniors
- Aménagement d'une salle au rez-de-chaussée de la résidence qui permettra le développement d'activités intergénérationnelles

- **Pierre Leroux :**

- Requalification de 188 logements : 188 en BBC rénovation et 176 en accessibilité avec notamment l'installation d'un système d'ascenseurs et de coursives
- Adaptation de 8 logements aux personnes à mobilité réduite
- Restructuration de l'espace Pierre Leroux
- Aménagement de chemins piétons sécurisés

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Vie associative au sein du QPV Rive Gauche

Actuellement, il n'y a pas d'association à la Verrerie. Par contre, une association de quartier existe au sein du quartier Pierre Leroux : « La Vie qui roule ». Elle a notamment pour objectif de créer du lien social au travers d'animations organisées en collaboration avec les habitants. Celle-ci existe depuis 2008 et a pour objectifs :

- De créer une interface officielle entre la population et les acteurs locaux
- Associer les habitants à la prise en charge dynamique de leur habitat, leur environnement, la vie collective et individuelle
- Coordonner la mise en œuvre de groupes de travail pour optimiser les activités diverses

Elle est constituée à ce jour de trois membres officiels auxquels on ajoute six membres aidant continuellement l'association. Cette dernière a du mal à se développer puisque les habitants étaient davantage consommateurs d'activités qu'acteurs et en raison du communautarisme présent sur le quartier. Lors des actions organisées, les membres ne savent pas combien de personnes seront présentes. Les activités au sein de l'espace Pierre Leroux attirent moins que les actions en extérieur (fête de quartier par exemple). Les ateliers mis en place touchent les gens de façon aléatoire avec une présence facilitée lors d'activités courtes et qui ne contiennent pas d'engagement (adhésion à l'association, venir plusieurs fois). C'est d'ailleurs pour cela, que les personnes touchées varient en fonction des ateliers. L'association a pour projet de multiplier les ateliers sur l'année 2019 afin de voir si elle parvient à toucher un public plus large ou à fidéliser des participants. En ce sens, et bien qu'elle rencontre un certain succès, il n'est pas prévu de fête de quartier pour 2019, pour privilégier le développement de ces ateliers thématiques.

- Les dispositifs d'éducation liés à l'enfance et à la jeunesse dans le QPV Rive Gauche

  - <u>Les dispositifs du service Enfance-Jeunesse de la mairie de Montluçon</u>

    - L'accueil périscolaire couvrant la cité Pierre Leroux se trouve à l'école Marx Dormoy. C'est un mode de garde pour les familles avant et après l'école. Les enfants peuvent petit déjeuner et goûter sur place. Cet accueil est possible jusqu'au CE2 et sur dérogation aux CM1 et CM2. Il est ouvert de 7h à 8h30 et de 16h30 à 19h. Il est encadré par deux à trois animateurs.
    - L'espace jeune de la cité Pierre Leroux a rouvert en Mars 2018. Il est situé au sein de la cité Pierre Leroux et ouvre de 16h30 à 19h30 les lundis, mardis, jeudis, vendredis et de 13h30 à 18h30 les mercredis. Cet espace propose diverses activités : sportives, ateliers culturels ou thématiques (environnement par exemple), soutien aux devoirs.
    - Durant l'été a lieu l'événement « Partageons le jeu » en lien avec l'Action Parentalité. Ce dispositif est ouvert à toute la population et a lieu tous les après-midi de la semaine dans divers quartiers de Montluçon : un après-midi à Dunlop, un à Bien-Assis, un dans un parc de la ville et enfin un à La Verrerie, et un à Pierre Leroux. Deux animateurs proposent alors différents jeux ayant lieu en extérieur.

Le lien entre la mairie et les écoles se fait surtout par le biais des centres d'accueil. L'espace jeunes communique aussi ses activités au collège Jean Zay.

D'autres entités interviennent en faveur de l'éducation dans ces quartiers :

- <u>Le Programme de Réussite Educative</u>

La coordinatrice du programme de réussite éducative fait partie de l'équipe du service Education de la ville de Montluçon. Ce programme vise à donner un coup de pouce aux jeunes de 2 à 18 ans domiciliés au sein des quartiers prioritaires. Toute forme d'aide est proposer pour contribuer à l'épanouissement éducatif des enfants et adolescents : prise en charge psychologique,

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

accompagnement dans les apprentissages fondamentaux, aide financière (activité sportive ou culturelle par exemple). Un contrat est signé par les enfants, les familles et le PRE.

En 2017, 101 enfants ont été concernés dont plus de 70% sur la thématique de la prévention, le décrochage scolaire et la santé.

79% des élèves aidés ont entre 6 et 15 ans. Seuls deux avaient moins de 6 ans.

Un financement de plus de 3000 euros a permis le départ en colonie de vacances ou l'accès au centre de loisirs de plusieurs enfants. Une aide de 41 000 euros a été accordée dans le cadre de la lutte contre le décrochage scolaire (cofinancement de la restauration scolaire, séances d'ergothérapie, prise en charge psychologique, équicoaching, application de la méthode Montessori).

Au sein du quartier Rive Gauche, 23 enfants ont bénéficié du PRE : 4 ont eu des aides pour partir en colonie, 19 ont eu des aides en prévention du décrochage scolaire.

- L' action parentalité du Service Citoyenneté

Elle a été mise en place en 2016 par Montluçon Communauté, qui a reconduit cette action en 2017 et 2018. Durant l'année 2017, six stages ont été programmés lors des différentes vacances scolaires, chacun se déroulant sur plusieurs séances à l'attention des enfants et des parents. Ils ont pour but notamment de développer les moments de partage parents/enfants. Les stages ont lieu dans les divers quartiers en politique de la ville et ont eu pour thématiques :

- Le langage des signes pour bébés
- Les petites bêtes du jardin
- Partageons le jeu et la lecture
- Fête d'Halloween
- Décoration florale

Cent soixante-cinq habitants ont pris part à ces stages pour l'année 2017 dont 51 parents (principalement les mamans) et 114 enfants. Il est à noter que les adultes étaient moins nombreux dès lors que les activités étaient réalisées au pied de l'immeuble, ce qui limitait l'atteinte du but initiale de moments de partage parents/ enfants. De plus, la mobilisation reste difficile comme en témoigne un stage annulé faute de participants.

- L'ADSEA : Association départementale de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence

L'ADSEA a des locaux situés à La Verrerie et depuis peu à Pierre Leroux. Ils interviennent en faveur des jeunes de 0 à 24 ans à la demande du jeune dans le cas de problèmes familiaux (violences, manque de repères éducatifs), scolaires, de logement, de santé, de précarité. Elle met en place des chantiers éducatifs tout au long de l'année qui permettent aux jeunes de se remobiliser sur leur parcours préprofessionnel et d'acquérir une expérience technique. Ces dispositifs constituent également un moyen de financement de projets individuels (permis) ou collectifs (projets de vacances).

Cette association travaille notamment en lien avec le service enfance-jeunesse.

En 2017 au sein du quartier Rive Gauche (Verrerie, Gozet, Blanzat), 129 jeunes ont été rencontrés parmi lesquels 44 filles et 85 garçons. Ils ont principalement eu recours à de l'accompagnement administratif, social et pour de l'aide à la recherche d'un emploi. La plupart étaient majeurs (79%).

Au sein du quartier Pierre Leroux, 83 jeunes ont été accompagnés parmi lesquels 30 filles et 53 garçons dont environ 50% de jeunes âgés de 18 à 25 ans. L'association a souhaité en 2017 axer sa prévention auprès des groupes de pré-adolescents et d'adolescents (11-16 ans) ce qui a permis de pallier à des dérives de groupes engendrés par l'absence de surveillance des parents, la recherche de limites ou encore le manque d'activité. En effet, pour 30 jeunes, la cause de l'accompagnement est l'ennui.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Le patronage laïc

Il organise les contrats locaux d'accompagnement à la scolarité de Bien Assis et sur le secteur de Rive Gauche. Cet accompagnement a lieu les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 16h30 à 18h. Il se tient au sein du collège Jean Zay et concerne les écoles Voltaire et Jean Racine (129 élèves en 2016-2017) ainsi que les élèves de 6è du collège. Les activités sont variées : certains soirs sont consacrés aux devoirs tandis que d'autres sont réservés aux ateliers sportifs et culturels. Enseignants, éducateurs sportifs, animateurs encadrent cet accompagnement.

En raison du nombre important de services et associations œuvrant en faveur de l'éducation et de l'enfance-jeunesse, peut-être faudrait-il réfléchir à mailler davantage les dispositifs pour permettre la coordination des acteurs et le suivi des plus jeunes.

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

Sans objet.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

L'atout majeur des quartiers Pierre Leroux et La Verrerie est leur localisation en cœur de ville. Montluçon Communauté s'est engagée autour de plusieurs enjeux majeurs pour ces quartiers à savoir :

- La connexion de ces quartiers à l'Avenue de la République et au Boulevard de Courtais notamment par l'aménagement des berges du Cher dans le cadre du projet « C Montluçon ». L'objectif est de faire du Cher non plus une frontière mais un élément central et identitaire de la ville.
- L'accompagnement de l'évolution qualitative de ces quartiers en termes de cadre de vie. C'est d'ailleurs en ce sens qu'une liaison sera créée pour relier les quartiers entre eux puis à l'Avenue de la République et in fine, au centre historique et au Boulevard de Courtais (« C Montluçon »). La motorisation des ménages dans ces quartiers étant par ailleurs assez faible, la création d'espaces agréables permettant des mobilités douces paraissait indispensable.

1. Quartier Pierre Leroux

L'enjeu majeur de Pierre Leroux est double puisqu'il est nécessaire à la fois d'améliorer l'image urbaine du quartier dans la définition des espaces et la qualité des logements mais aussi supprimer les effets de « frontière » (clivage avec le secteur pavillonnaire, franchissement de la voie ferrée).

C'est pourquoi la collectivité a défini le scénario suivant :

⇨ D'une part, la démolition de 144 logements locatifs sociaux répartis dans trois tours de 12 étages permettra, grâce à l'espace libéré, la création d'une centralité irriguée par la création de cheminements piétons en interne mais aussi vers l'extérieur du quartier. En parallèle, le travail de sécurisation du franchissement de la voie SNCF (passage Raquin et arrêt ferroviaire Ville Gozet) sera mené, sachant que la réalisation d'un ouvrage aérien est en cours d'étude en partenariat avec

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

la SNCF. La réorganisation et la requalification des espaces publics à l'origine d'une nouvelle centralité sera également l'occasion de créer des lieux de sociabilité, renforcée par les travaux de mise aux normes et d'extension (+210m2) de l'équipement du quartier qui pourra ainsi accueillir d'autres activités vecteur de lien social.

⇨ D'autre part, il est important d'améliorer l'image du quartier en proposant 188 logements locatifs sociaux réhabilités qui devraient permettre une économie de 30% de charges (BBC Rénovation) et avec une accessibilité facilitée pour 176 logements notamment par la mise en place d'ascenseurs (un pour trois entrées). Dans ce cadre, outre des facilités pour le maintien à domicile des locataires vieillissants, l'idée est aussi d'attirer des ménages familiaux dans les étages supérieurs délaissés. En ce sens, 33 logements locatifs sociaux seront réservés au profit d'Action Logement pour les salariés et leur famille. Par ailleurs, l'implantation de containers enterrés devrait permettre de limiter l'éparpillement des déchets sur les espaces publics.

2. Quartier de la Verrerie

Les deux principaux enjeux identifiés dans le quartier de La Verrerie sont les suivants :

- L'adaptation de l'offre de logements à la structure du quartier
- Le développement de connexions permettant de supprimer l'effet d'évitement que connait aujourd'hui ce quartier

La collectivité a donc choisi de définir le scénario d'aménagement suivant :

⇨ L'ouverture du quartier par la démolition de deux tours de douze étages représentant une totalité de 100 logements locatifs sociaux ainsi que la requalification et l'aménagement des espaces publics à travers la réorganisation de la trame viaire et la création de cheminements piétons qui relieront le quartier aux services et commerces de proximité sur l'Avenue de la République et la zone St-Jacques.

⇨ L'amélioration du cadre de vie intra-quartier à travers la thématique de l'habitat par l'adaptation de cinq logements destinés aux séniors mais aussi la résidentialisation de 146 logements locatifs sociaux, visant à éviter les problématiques de trafics en tous genres au sein de l'immeuble et assurer la tranquillité des habitants. La résidence sera donc fermée par une grille et bénéficiera d'une surveillance vidéo. Pour renforcer le lien social entre ces derniers, une salle multi-générationnelle va être créée ainsi que des espaces de sociabilité (terrasses, jardins partagés, espaces fleuris à disposition des habitants). Il est également prévu de mettre en place des containers enterrés pour répondre à la problématique des déchets abordée notamment dans la GUP.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

1. Quartier Pierre Leroux

A Pierre Leroux, la composition urbaine s'oriente vers une restructuration de la trame viaire avec l'objectif principal de créer un maillage circulable desservant les logements. Par cette restructuration deux espaces d'habitation seront identifiés. Afin de lier ces deux espaces, sera créée une centralité verte. Le but est de faire de Pierre Leroux « un poumon vert » avec des superficies végétales ayant pour objectif de valoriser le cadre de vie et d'impulser des liens de sociabilité. Il est d'ailleurs préconisé de développer jardins partagés, plaine ludique ou tout autre activité. En outre, ce projet s'inscrit dans la continuité de l'aménagement des berges du Cher, lui-même très paysager.

Le square Dautry sera le point d'entrée du quartier lorsque l'on arrive en voiture de la ville centre via le pont supérieur. C'est aussi la première halte Montluçonnaise pour le train arrivant de Paris. L'idée est donc de favoriser un lien entre la gare de la Ville Gozet, le quartier Pierre Leroux et le reste du tissu urbain afin

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

de proposer aux usagers de la SNCF une halte plus attrayante notamment par la création de liaisons douces et d'espaces verts. La création d'un parking au niveau du square Dautry permettra d'éviter le stationnement sauvage et de créer une zone de lien pour l'espace aménagé en promenade.

Est également à l'étude la possibilité d'aménager une continuité piétonne jusqu'au ruisseau de la Vernoëlle.

En termes de phasage, l'étape majeure est en premier lieu la restructuration des logements pour accueillir les locataires souhaitant rester sur le quartier. La trame viaire se fera en cadencement avec les opérations de Montluçon Habitat, sur les espaces libérés.

2. Quartier de la Verrerie

Ce quartier est situé au cœur du tissu urbain. Sa nouvelle composition a donc pour but de lui faire retrouver son rôle au sein de la ville.

Pour cela il a été décidé de:

- Reconstituer les agrafes urbaines ; celle donnant sur l'Avenue de la République existe déjà. En effet, les copropriétés sont reliées plus ou moins par le biais de commerces en pied d'immeuble. En revanche, tout est à refaire concernant la façade côté Canal de Berry.
- Ouvrir le secteur par les démolitions des deux tours et intensifier les cheminements pour que le quartier de La Verrerie soit traversé

Une fois ces accroches réalisées, le projet « C Montluçon » prendra le relais pour assurer les liaisons des berges du Cher jusqu'au cœur historique.

L'espace public sera conçu pour que les habitants des copropriétés et du parc social aient des lieux de rencontre et d'échanges : aires de jeux et de détente. Le dégagement des espaces permettra d'éviter le développement d'activités illicites et de casser cette image de densité et de bétonisation pour favoriser l'émergence d'une nouvelle identité à l'îlot. La résidentialisation de la tour d'habitat social restante vise la tranquillité des locataires. En outre, une réflexion sur la place de la voiture au sein de l'îlot est envisagée notamment pour permettre la constitution de cheminements piétons ainsi que la paisibilité phonique et paysagère de l'îlot.

En termes d'opérationnalité, il est prévu d'alterner des interventions de démolition et d'aménagement urbain. Les restructurations viaires, internes au quartier, pourront alors être envisagées.

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

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

Le contexte de marché locatif fortement détendu, à l'origine d'un taux de vacance de 16% du parc de Montluçon Habitat, a conduit l'organisme à solliciter l'aide de la CGLLS pour assurer le rétablissement de son équilibre financier à la fin de l'année 2016.
Les actions prévues pour rétablir la situation de l'Office s'inscrivent dans une stratégie patrimoniale dont l'objectif est de déconstruire les bâtiments qui ne correspondent plus aux attentes des habitants et de réhabiliter les immeubles conservés pour renforcer l'attractivité du patrimoine et ainsi réduire la vacance.

Au regard de ces éléments, le NPNRU ne prévoit pas de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux dans une logique de cohérence avec les mesures engagées dans le cadre du protocole CGLLS mais aussi pour faire suite à la limitation déjà existante lors du premier PRU, avec une reconstitution de l'offre de 0.70.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

Le projet ne prévoit pas d'opération de diversification résidentielle (accession à la propriété, offre locative libre…). En effet, au regard de la détente du marché immobilier local, les interventions de renouvellement urbain (requalification importante du parc HLM existant, mise en valeur des espaces extérieurs) sont susceptibles d'attirer à moyen terme des profils de ménages plus variés.
La restructuration des parcs de Pierre Leroux et la Verrerie, notamment par la destruction des tours inadaptées aux attentes des habitants, permettra de redonner une qualité résidentielle aux quartiers grâce à la rénovation des immeubles.
Les travaux visent d'une part à offrir aux locataires qui souhaitent se maintenir dans le quartier, un habitat accessible (notamment aux séniors) et adaptés au quotidien des personnes âgées. D'autre part, la modernisation du bâti orientera également l'offre vers des populations familiales, plus jeunes, assurant ainsi une mixité résidentielle favorisant l'intégration sociale des plus défavorisés.

Enfin, chacun des deux quartiers effectuera une mutation résidentielle dans un environnement propice à la mixité :

1. Le parc social de Pierre Leroux, déjà inséré dans un secteur pavillonnaire retrouvera une dimension humaine permettant son unité urbaine.
2. La récupération des espaces de la Verrerie redonnera à la copropriété une valeur patrimoniale et une nouvelle attractivité au quartier.

Tous ces points font partie des éléments de réflexion pris en compte pour l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

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

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

L'assiette de surface de plancher ne donne pas lieu à mobilisation de contreparties foncières pour le groupe Action Logement.

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

- 37 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 19,7% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

  - 2 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,

  - 35 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

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

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[2] est annexé à la présente convention (annexe D1)).
Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

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

- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Montluçon Communauté a choisi d'élaborer un document unique contenant à la fois diagnostic partagé, document cadre sur les orientations et convention intercommunale d'attribution. Ce document fait référence à la stratégie de relogement et d'attributions de logements sociaux selon les indicateurs de la loi Egalité et Citoyenneté citée précédemment.

1. Indicateurs de la LEC pour Montluçon Communauté

Dans le cadre de la CIA, le premier indicateur suppose qu'au moins 25% des logements sociaux hors QPV soient attribués à des ménages du premier quartile de revenus. En 2017, Montluçon Communauté se situe à 21%, sachant que ce taux n'est pas non plus atteint régionalement et nationalement. Le fait que la loi ELAN sorte les-ex ZUS des périmètres hors QPV réduit encore la possibilité de logement de ces ménages du 1er quartile. Cet objectif est d'autant plus difficile à atteindre que le marché de l'habitat détendu induit une concurrence entre parc social et parc privé, de même qu'un seul bailleur dispose de patrimoine en QPV.

Le deuxième critère est la proposition en CAL d'au moins 50% pour des logements en QPV pour les ménages des quartiles 2,3 et 4. Aujourd'hui 55.28% des propositions sont en effet faites à ces ménages à Montluçon Communauté.

Il n'y'a pas de difficultés pour l'accueil des demandeurs sur le territoire, le problème étant d'avoir des biens correspondants à leurs attentes à proposer. Or, le choix est important tant sur le parc privé que sur le parc social, ce qui entraîne une concurrence entre les parcs. Dans le cadre d'une telle détente du marché, la mission sociale dévolue aux opérateurs doit donc être complétée par le développement d'actions commerciales destinées à renforcer l'attractivité des résidences et des logements.

2. La stratégie de relogement

Montluçon Habitat contribue à rééquilibrer le marché par la réduction de l'offre la moins attractive. 802 logements ont été déconstruits dans le cadre du PRU, 244 le seront dans le cadre du NPNRU. Cependant, il n'en demeure pas moins que le parc de ce bailleur restera quelque peu constitué de tours et de barres peu récentes qui ne correspondent plus aux besoins et attentes des ménages. Par ailleurs, il ne faut pas oublier que le parc privé comprend également une part d'offre peu attractive, notamment avec l'existence d'ensemble de copropriétés bâties en barre dans les années 60-70 et qui rencontrent des difficultés, tant en location qu'en vente de logements.

Malgré les difficultés liées à la typologie du parc de logements sociaux et à la localisation du parc vacant, selon les données connues à ce jour, ce sont 56 ménages du premier quartile qui pourraient potentiellement être relogés hors du quartier, et donc hors QPV.

Le parcours des locataires s'effectuera dans l'ensemble du parc existant, le PRU ne prévoyant pas de reconstitution de l'offre. L'objectif de relogement dans le patrimoine neuf ou de moins de cinq ans est de 1 logement sur 101, objectif pouvant sembler faible, mais correspondant aux réalités du marché sur le territoire.

En effet, dès le PRU 1 et notamment l'avenant à la convention signé en 2015, les partenaires de l'ANRU avaient convenu que « l'offre nouvelle en logements HLM produite dans les prochaines années devrait être très limitée » indiquant par ailleurs que ce point de vigilance devrait également être pris en compte lors de l'élaboration des projets » futurs. D'ailleurs, à la fin du PRU 1 la reconstitution de l'offre n'était plus que de 0,7.

C'est pourquoi, le NPNRU ne prévoit pas de reconstitution de l'offre locative sociale en compensation des logements sociaux démolis, sachant par ailleurs que le taux de vacance dans le parc HLM demeure encore important (10%).

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Aussi, l'objectif de relogement dans le patrimoine neuf ne peut être élevé, dans la mesure où il n'existe que 27 logements neufs mis à la location entre 2015 et 2019, ce qui constitue seulement 0.48% du parc de logement social dans son ensemble.

Cette offre particulièrement attractive sur le territoire, notamment au regard de l'âge moyen du parc de Montluçon Communauté (39,7 ans), a été particulièrement prisée lors du relogement des habitants du PRU1 mais aussi dans le cadre des dernières opérations de démolitions de Montluçon Habitat dans le quartier de Bien-Assis.

La charte de relogement est annexée à la convention intercommunale d'attributions elle-même annexée à la présente convention. L'essentiel des dispositions qui en découlent sont explicitées dans les lignes suivantes.

Les dispositions nécessaires pour que les relogements soient acceptés sont :

- Un logement adapté aux besoins de la famille
- Un reste à charge identique
- Un accompagnement et une prise en charge des coûts liés au déménagement

Les modalités de mise en œuvre du relogement et le dispositif d'accompagnement se déclineront de la manière suivante :

- Au préalable de tout relogement, une charte de relogement particulière à chaque opération de démolition sera instaurée et négociée en partenariat avec les associations représentatives des locataires. Cette dernière prévoit à minima : le respect des souhaits du ménage, la limitation de l'impact financier pour le locataire (loyer et déménagement), l'accompagnement social individualisé et la feuille de route des démarches administratives à effectuer par le locataire. Concernant l'accompagnement des personnes âgées Montluçon Habitat aura pour partenaire MOVADOM (tri des affaires et présence le jour du déménagement et de la réinstallation).

- Le relogement s'opérera en plusieurs phases :
  - La consultation des habitants
  - L'adaptation du patrimoine de Montluçon Habitat aux besoins exprimés
  - La mise en œuvre du relogement
  - La prise en compte des problématiques de santé par l'adaptation des logements

3. Les orientations données dans le document cadre de la CIA

- Tendre à un équilibre social et territorial du parc de logements par la réduction des écarts d'attractivité entre QPV et autres quartiers (requalification des QPV, offre nouvelle qui doit être produite en PLAI en dehors des QPV)
- Poursuivre l'accompagnement des parcours résidentiels pour favoriser le renouvellement de l'occupation du parc : travail sur le relogement
- Répondre aux besoins en logement des ménages prioritaires et des ménages relogés dans le cadre du NPNRU
- Travailler à la connaissance et la gestion partagée de la demande

4. La convention intercommunale d'attribution : stratégie d'attribution des logements sociaux à Montluçon Communauté

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le 26 Mars 2019 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. La convention n'est pas reprise ici dans son ensemble mais figure en annexe.

- **Engagement en faveur de l'attribution de logements sociaux hors QPV à des ménages du premier quartile ou nécessitant un besoin de relogement dans le cadre du renouvellement urbain**

L'objectif de Montluçon Communauté est d'atteindre progressivement le taux de 25% d'attributions prévu par la LEC. Pour cela, selon les données de 2016, doivent être attribués 7 logements de plus à des ménages du premier quartile. Sachant que le taux a baissé en 2017, l'effort à faire s'avère très important. Selon l'étude sociale menée, 112 des ménages interrogés souhaitent pour le moment changer de quartier (28 à La Verrerie, 84 à Pierre Leroux).

On estime que 50% des personnes relogées peuvent être considérés comme appartenant au premier quartile de revenus (diagnostic ADIL, plafonds de ressources). On supputera que c'est dans cette même proportion que les ménages qui souhaitent quitter les quartiers sont répartis, ce qui donnerait 14 ménages de la Verrerie et 42 de Pierre Leroux **soit 56 ménages potentiels pouvant être relogés hors QPV.**

On sait cependant qu'un certain nombre d'entre eux souhaiteraient intégrer un pavillon ce qui semble compliqué au vu de la disponibilité de l'offre sur ce type de bien. En outre, dans son étude sociale Montluçon Habitat écrivait que le relogement s'effectuerait sur des quartiers ciblés tels que le centre-ville, Ville-Gozet, Bien-Assis et Fontbouillant. Si le relogement s'effectue en grande partie sur Bien-Assis et Fontbouillant, le nombre potentiel de relogés hors QPV diminuera significativement. De plus, les typologies de logements proposées hors QPV doivent également correspondre à la typologie des ménages, ce qui réduit encore les possibilités. On identifie grâce au plan de relogement que la majorité des souhaits de relogement s'orientent vers des T3/T4. Compte-tenu de toutes ces contraintes, le nombre de ménages du premier quartile relogé hors site peut être important, mais celui hors QPV risque d'être assez faible. Le relogement facilite donc à la marge le taux attendu dans la LEC, d'autant que si le bailleur peut orienter le choix des locataires par ces propositions, ce sont ces derniers qui décident au final.

Il est néanmoins à noter qu'à défaut de relogement hors QPV, les ménages souhaitant rester dans leur quartier bénéficieront d'une amélioration de leur cadre de vie par la création et la valorisation des espaces publics et du confort de leur logement (réhabilitation BBC).

- **Engagement pour chaque bailleur social permettant d'atteindre des propositions d'attributions en QPV d'au moins 50% pour des ménages des quartiles 2, 3 et 4**

  L'objectif est déjà rempli puisque Montluçon Habitat propose déjà 55.3% de ces logements en QPV à des ménages des quartiles 2, 3 et 4. Il est nécessaire de poursuivre en ce sens, les trois autres bailleurs du territoire devant également participer à l'orientation des ménages de ces quartiles en QPV, par la valorisation des transformations réalisées ou prévues par les opérations de renouvellement urbain.

- **Modalités de coopération entre Montluçon Habitat et Action Logement Services**

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

37 logements du quartier Pierre Leroux sont réservés au profit d'Action Logement ce qui aura pour effet d'intégrer une population salariée dans le QPV et participera donc aux 50% de propositions d'attributions en QPV aux ménages des trois derniers quartiles de revenus prévues dans la LEC.

- **Mise en œuvre et suivi des objectifs**

Les partenaires s'engagent à poursuivre leur travail grâce au fichier partagé qui offre une meilleure visibilité de la demande et de la réussite des objectifs de chacun. Différents indicateurs de suivi de ceux-ci sont explicités dans la Convention intercommunale d'attribution jointe en annexe. Tous les ans, un bilan et une évaluation de la convention seront réalisés et présentés en commission de coordination.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. Le document-cadre a été approuvé lors de la Conférence intercommunale du logement du 10 Avril 2019. La Convention Intercommunale d'Attribution a bénéficié d'un avis favorable de la CIL et du comité responsable du PDALHPD. Le document unique a été adopté en conseil communautaire le 14 Juin 2019. Montluçon Communauté s'engage à faire signer de manière concomitante la présente convention et la CIA.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

La conduite de projet du NPNRU se fera par Montluçon Communauté en totale adéquation avec la ville de Montluçon et Montluçon Habitat. Le contrat de ville est également porté par Montluçon Communauté

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

Le contrat de ville est piloté par deux instances : un comité de pilotage regroupant l'ensemble des signataires du contrat de ville qui se réunit une fois par an et un comité technique regroupant les techniciens de tous les domaines concernés. Ce dernier se réunit plus souvent afin d'impulser une dynamique et de faire vivre le contrat de ville.

En parallèle, un pilotage spécifique au NPNRU sera mis en place avec les partenaires de la rénovation urbaine. Il comprend deux entités :

- La revue de projet qui sera composée de 12 membres que sont : l'Etat, l'ANRU, Action Logement, Action Logement Services, Montluçon Communauté, la ville de Montluçon, Montluçon Habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil régional, le Conseil départemental, le Conseil Citoyen de Rive Gauche, la CCI, un représentant du comité de pilotage du contrat de ville. Elle s'assure de l'avancement et de la cohérence des actions et doit se réunir au moins une fois par an (suivi des heures d'insertion, respect des échéances, atteinte des objectifs…). Cette revue de projet sera mutualisée avec le comité de pilotage du contrat de ville et pourra dont aborder des thématiques attribuées prioritairement à la politique de la ville telles que la prévention de la délinquance, la réussite scolaire, la citoyenneté ainsi que la lutte contre les incivilités.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Un comité technique qui assure le suivi opérationnel et engage les leviers nécessaires face des problématiques particulières qui pourraient survenir lors du déroulement du programme. Sa base est constituée de membres de Montluçon Communauté et de Montluçon Habitat et de référents techniques de l'ensemble des partenaires. Le comité pourra être amené à se réunir plusieurs fois par an selon les besoins.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener Montluçon Communauté conduit le pilotage opérationnel du projet en lien avec la ville de Montluçon dans le cadre de la mutualisation des services des deux collectivités. Elle mobilise pour cela :

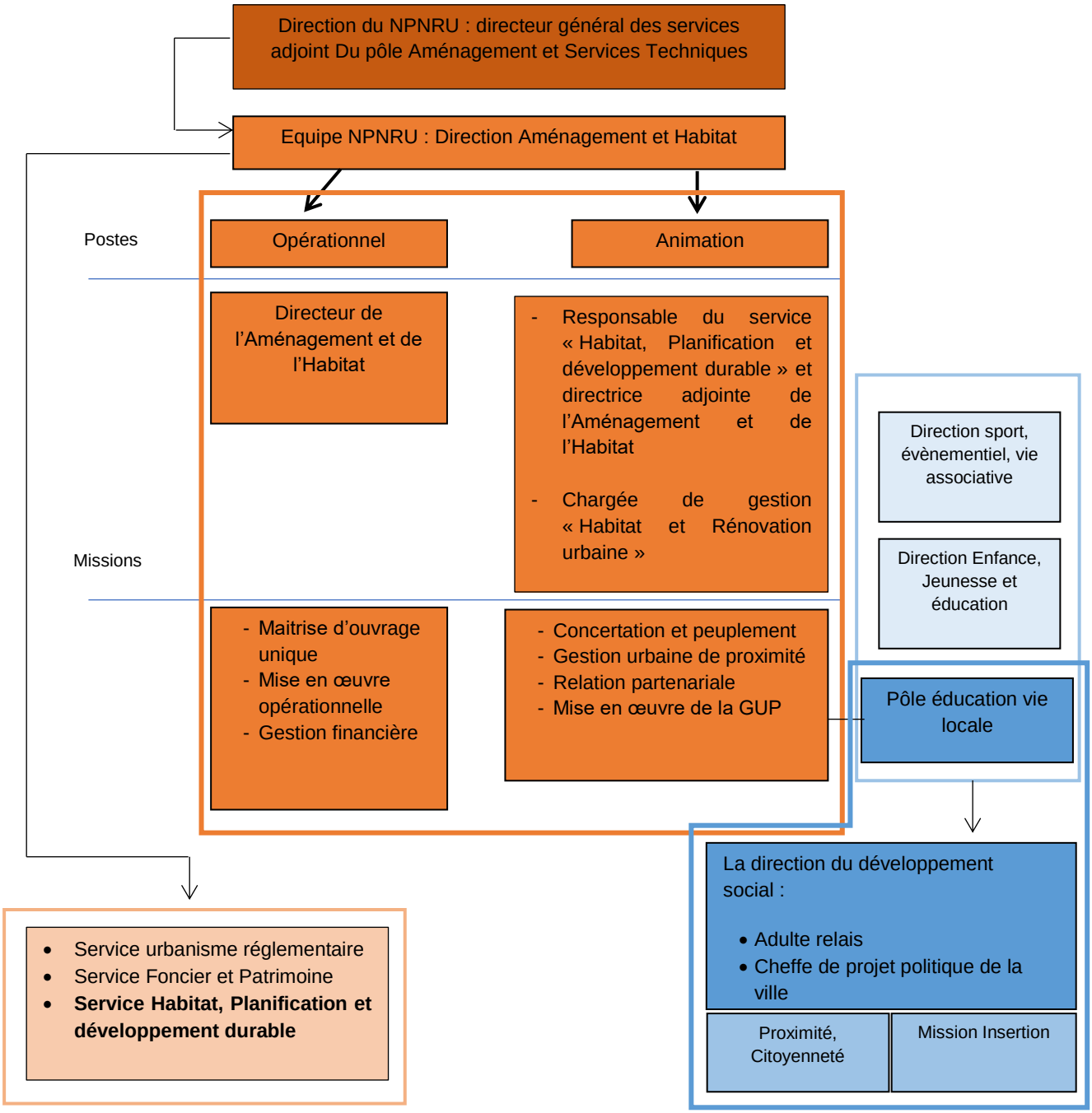
- Le Directeur coordonnateur du pôle « Aménagement du Territoire et Services Techniques » qui est le directeur de projet de la rénovation urbaine mais aussi responsable de la mise en œuvre du projet « C Montluçon » qui a notamment vocation à rattacher le QPV au centre-ville de Montluçon. Dans le cadre du NPNRU, c'est la direction de l'Aménagement et Habitat qui sera principalement mobilisée puisque contenant les services Urbanisme ; Patrimoine, Foncier ; Habitat, Planification et Développement Durable.

La concrétisation du projet se fera sous l'égide du directeur de l'Aménagement. L'équipe NPNRU sera principalement constituée de 3 personnes :

- Le directeur de l'aménagement et de l'habitat pour la mise en œuvre opérationnelle, la gestion financière, la maîtrise d'ouvrage et le suivi des travaux qui a déjà été directeur opérationnel du précédent PRU (2005-2015)
- L'adjointe du directeur, responsable du service « Habitat, Planification et Développement Durable » aura un rôle de coordination du projet avec les politiques publiques transversales
- Une chargée de gestion habitat et rénovation urbaine en charge de l'animation et du suivi de projet recouvrant la gestion administrative, la concertation, le peuplement et la tenue d'indicateurs.

L'équipe NPNRU étant constituée de personnes de la même direction pourra échanger de façon régulière sur le projet. Il est toutefois prévu qu'elle se réunisse tous les mois de manière officielle notamment avec le pôle « Education Vie Locale » et la cheffe de projet Politique de la Ville incluse dans la direction du développement social où l'on retrouve les missions d'insertion et de relation à la population.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



- La qualité du projet de rénovation urbaine, son évaluation

Un des objectifs du projet de rénovation urbaine est l'amélioration générale du cadre de vie des habitants. On veillera donc à la qualité des opérations menées. Pour favoriser la réussite de ce projet plusieurs facteurs ont été identifiés :

- L'expertise tirée de la réalisation du PRU
- La réactivité des partenaires

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- La définition du présent programme qui reprend l'attente de la collectivité et qui répond aux besoins exprimés par les habitants
- L'identification des enjeux de territoire et des acteurs locaux

Le projet fera l'objet à son achèvement d'une évaluation par un bureau d'études extérieur. Cette évaluation sera faite selon plusieurs indicateurs par quartier :

A Pierre Leroux, les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de logements sociaux sur le périmètre de Pierre Leroux (188)
- Nombre de logements bénéficiant d'une rénovation thermique (188)
- Nombre de logements bénéficiant des travaux d'accessibilité (176)
- Nombre de logements adaptés aux PMR (8)
- Linéaire des déplacements doux permettant la connexion de l'îlot au tissu urbain environnant
- Franchissement de la voie ferrée par un ouvrage sécurisé
- Création d'une centralité
- Mutation du foncier afin de favoriser et développer les espaces publics
- Restructuration de l'espace Pierre Leroux

A La Verrerie, les indicateurs sont les suivants :

- Nombre de logements sociaux sur le périmètre du quartier (146)
- Intégration du quartier Rive Gauche du Cher : linéaire des déplacements doux permettant la connexion de l'îlot.
- Espaces publics paysagers et lieux de sociabilité créés (1000m2)
- Nombre de logements adaptés aux séniors (5)
- Favoriser le lien intergénérationnel (124m2 : création de salle)

Cette évaluation de la qualité se fera également au fil de l'eau dans le cadre de la concertation avec les habitants notamment grâce aux retours de l'adulte relais recruté par Montluçon Communauté.

- Analyse des risques

Les risques liés à la mise en œuvre du NPNRU sont identifiés notamment grâce à l'expertise tirés de la réalisation du PRU.

- Pour Montluçon Communauté, les risques sont quasi nuls puisque les opérations sont bordées financièrement et juridiquement par le CPER et le contrat d'agglomération.
- Pour Montluçon Habitat, le risque essentiel réside dans le portage des opérations en trésorerie. Pour autant, les financements des opérations NPNRU ont été intégrés dans la projection financière à 10 ans et validés par la CGLLS. D'autre part, le protocole de rétablissement de l'équilibre financier de l'office fait l'objet d'un suivi annuel avec la CGLLS et les partenaires associés.

De plus, aucune difficulté en termes de montage juridique et opérationnel n'est à craindre en raison notamment de :

- La maitrise de l'ensemble des bases foncières pour la restructuration des quartiers
- L'absence d'opération complexe : pas de partenariat public/privé, ZAC, CREM…
- Les opérations relèveront d'appels d'offres issus de la procédure classique de mise en œuvre d'appels d'offre de travaux et de maitrise d'œuvre. Ces dispositifs ont au préalable fait leurs preuves dans le cadre du PNRU et n'entravent aucunement les innovations en termes de projet. De plus, les projets en cours montrent une bonne maitrise des coûts par rapport aux prévisions.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

La co-construction avec les habitants pendant l'année du protocole de préfiguration a permis de définir le projet exposé.

Deux axes ont été appliqués :

- Les membres du conseil citoyen Rive Gauche constitué notamment de 7 habitants et de 2 associations ont eu une formation à la rénovation urbaine et à sa mise en œuvre pour comprendre les rouages d'un tel projet et une visite des sites ayant bénéficié de la rénovation urbaine.
- La concertation a été conçue de manière distincte pour les deux quartiers car les problématiques sont différentes. En premier lieu, une réunion d'explication a eu lieu pour chacun des secteurs pour expliquer les fondements pédagogiques à mettre en œuvre pour mobiliser les habitants.

Des ateliers ont ensuite été organisés autour des thématiques suivantes :

- L'habitat
- La vie des quartiers et le lien social
- Un espace de pratiques (déplacements, connexion, gestion des déchets)

Le but de ces derniers était de concevoir des aménagements en lien avec les pratiques du territoire, il fallait donc nécessairement les connaître, et donc pour cela recueillir des témoignages d'habitants du quartier.

Les conseils citoyens et travailleurs de proximité ont été associés à ces différentes réunions.

Ces principes collaboratifs seront poursuivis au cours de la mise en œuvre de la convention. La concertation œuvrera sous différentes échelles :

- Réunions générales : Pour évoquer l'avancement du projet, les résultats des participations habitantes
- Expositions évolutives : au sein des quartiers avec trois thématiques : « Mon quartier avant » (travail de mémoire), « Mon quartier en mutation » (ressenti des populations habitantes face aux changements), « Mon quartier après » (concertation sur les fonctions de l'espace Pierre Leroux, les activités et aménagements des espaces de sociabilité)
- Ateliers sur les thématiques exposées ci-dessus pour concevoir les expositions et mettre en place les participations
- Dispositif d'information et de relais au cours des chantiers pour faciliter cette période de perturbations via flyers, adulte relais et expositions

Comme évoqué à l'article 7.1 de la présente convention, les représentants du Conseil Citoyen de Rive Gauche seront parties prenantes des instances de pilotage du PRU (Revue de projet-Comité de pilotage).La présence d'habitants dans l'orchestration et le suivi du projet permettra de montrer que ces derniers sont acteurs à part entière du pilotage du projet au même titre que les partenaires institutionnels. En outre, l'implication des habitants permet de légitimer la démarche.

A ces principes s'ajoute une Maison de projet, implantée au sein de l'espace Pierre Leroux. Une délocalisation de celle-ci sera située au sein de la salle multi-générationnelle de La Verrerie. L'équipe

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

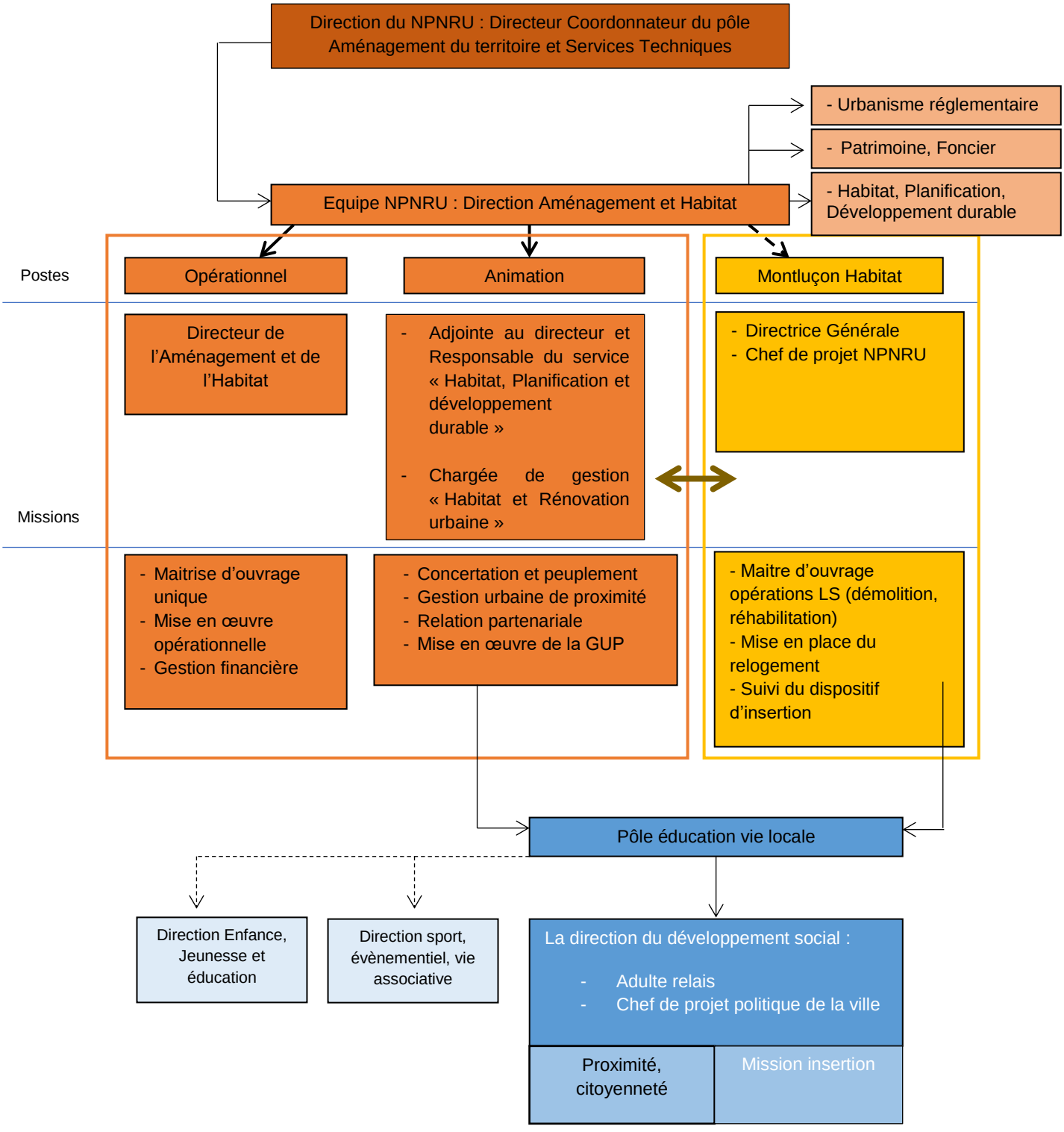
projet organisera en son sein des permanences régulières pour rassurer et informer les habitants quant aux changements ayant lieu dans leur quartier. Celle-ci est amenée à être le point d'ancrage de la participation et de l'information des habitants (notamment via l'exposition évolutive). Elle a vocation à être un lieu de partage, de rencontres et de débats. Ainsi, certaines réunions de concertation et d'information pourront se faire au sein de la maison de projet. Dans le cadre d'une appropriation maximale du projet par les habitants, les explications concernant le projet devront être simples et parfois ludiques. En effet, il est nécessaire que tous puissent comprendre les tenants et aboutissants de ces opérations, notamment les plus jeunes, qui peuvent être également à même d'imaginer et d'évaluer leur quartier de demain. Les ateliers effectués dans le cadre du travail de mémoire pourront également avoir lieu à cet endroit, ce qui favorisera les rencontres intergénérationnelles.

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 :

Le pilotage se fait sous l'égide du Directeur Coordonnateur du Pôle de l'Aménagement du Territoire et des Services Techniques. L'équipe NPNRU est constituée de trois personnes de la direction : deux concernant la partie animation, et l'un concernant la partie opérationnelle, le suivi des travaux. Dans le cadre du renouvellement urbain, deux personnes supplémentaires ont été recrutées : l'une comme « Adulte relais » comme agent contractuel de la ville de Montluçon au sein de la direction du développement social. Son rôle est d'être le médiateur de quartier pendant le NPNRU et le lien entre équipe projet, institutionnels et habitants.
Montluçon Habitat, maître d'ouvrage concernant les logements sociaux se renforce également dans ce cadre, puisqu'un chef de projet sera dédié uniquement au projet ANRU. Les liens à tisser en externe concernent principalement Montluçon Habitat, qui aura un partenariat privilégié avec l'équipe NPNRU mais aussi avec les autres services de la ville de Montluçon notamment au sein du pôle « Education, Vie locale » et particulièrement avec la chef de projet politique de la ville, et l'adulte relais.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Afin de pouvoir mesurer l'impact de programme de rénovation urbaine, il est nécessaire de mettre en place des outils de suivi du programme. Il nous semble important de constituer des bilans réguliers (annuels) constitués par le remplissage d'un tableau de bord mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de travaux, d'objectifs.

Ce dernier sera constitué de :

- Du suivi financier et physique du projet
- Du suivi des objectifs urbains du projet
- Des éléments de blocage au retard des travaux, de la réalisation des objectifs
- Le cas échéant, d'orientations permettant de sortir des situations de blocage, d'anticiper certaines situations de blocage
- Du bilan annuel des objectifs de la CIA (dont suivi du relogement)
- Du bilan annuel de l'adulte relais
- De l'évaluation de la GUP
- Du bilan annuel de l'insertion (heures effectuées, modalités de réalisation des heures, embauches éventuelles, formations effectuées…)

Le dispositif local devant également permettre de mesurer les impacts du projet de rénovation urbaine par le biais du regard des habitants. Ainsi, ces derniers pourront régulièrement échanger avec l'adulte relais pour faire part de leur avis, de leur perception de la modification du quartier. Les ateliers de la thématique « Mon quartier en mutation » ont également vocation à percevoir les sensibilités habitantes face à ces changements.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- La convention de gestion urbaine de proximité

La convention de gestion urbaine de proximité a été signée en Avril 2016. Les quartiers Pierre Leroux et la Verrerie ont été inclus dans celle-ci. Les axes de travail sont aujourd'hui appliqués. Les membres engagés dans la démarche sont l'Etat, la ville de Montluçon, Montluçon Communauté, Montluçon Habitat. Quelques dysfonctionnements ont été identifiés quant à l'organisation de la gestion de ces territoires par les différents acteurs et habitants, parmi lesquels :

- Manque de clarté dans la domanialité des espaces
- Question de la propreté
- Faible dynamique associative

Les champs d'intervention découlant de ces constats sont :

- La clarification des espaces/domanialité (distinction des espaces appartenant aux propriétaires bailleurs, à la ville, distinctions espaces privés/publics ; clarification des espaces d'intervention)
- L'amélioration de la gestion des déchets et encombrants (améliorer la gestion des encombrants et traiter la problématique des jets de déchets par les fenêtres, sensibilisation au respect du cadre de vie)
- L'amélioration de la sécurité, de la tranquillité publique et du vivre ensemble (gestion concertée des dégradations et nuisances avec les services de police, favoriser le développement d'un véritable dynamisme associatif, favoriser la communication entre les habitants et les acteurs locaux).

A ces différents constats, ont été liés des actions à plus ou moins long terme pour enrayer les dysfonctionnements repérés telles qu'explicitées dans les parenthèses ci-dessus. Les habitants des quartiers touchés par le projet seront tenus au courant de l'avancée de ces actions par le biais du conseil de concertation locative mais aussi à travers le personnel de terrain (agents de proximité, conseillers de Montluçon Habitat, Adulte relais…).

- Convention d'abattement de la TFPB

En complémentarité, Montluçon Habitat dans le cadre de la convention relative à l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties conforte son engagement dans l'amélioration du cadre de vie des habitants par les actions suivantes :

- Présence renforcée au sein des quartiers par l'implantation d'agences de proximité et de points d'accueil
- Continuité de service : les permanences
- Service d'intervention rapide 24h/24h, 7/7j
- Accompagnement social assuré auprès des locataires notamment par la mise en œuvre des actions de prévention
- La mise en place de vidéo-surveillance en entrée d'immeubles
- La formation des personnels de proximité autour des thèmes de la sécurité, du soutien aux locataires en difficulté.

Les futures charges liées à la maintenance seront maîtrisées en raison de l'organisation actuelle, des contrats mis en place et des équipements de contrôle existants (caméras sur immeubles démolis dans le cadre du PRU, portiers vidéo). De plus, la soutenabilité financière de ces évolutions ne pose pas de difficulté particulière dans la mesure où il s'agit plutôt de rénover des aménagements existants, d'être dans une démarche raisonnée. Les actions citoyennes autour de l'hygiène, des équipements et de

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

l'environnement sont déjà menées et vont être renforcées dans le cadre du NPNRU en lien avec la GUP, qui prévoit comme ce dernier des actions pour améliorer la gestion des déchets et des encombrants, la sécurité, la tranquillité publique et de vivre ensemble. L'évaluation de la GUP pourra s'intégrer à l'évaluation générale du NPNRU.

- Limitation des nuisances pendant la phase de travaux

Avant chaque opération d'importance, Montluçon Habitat et Montluçon Communauté auront à cœur d'informer les habitants sur les désagréments pouvant être causés par les chantiers (nuisances sonores, circulation et stationnement modifiés) afin que ces derniers puissent prendre un maximum de dispositions au vu des gênes pouvant être occasionnées. Les travaux à l'intérieur des logements seront bien sûr planifiés avec les locataires et Montluçon Habitat veillera à l'accompagnement des habitants de ces logements, particulièrement de la population âgée, très présente sur les deux quartiers concernés par les opérations en ayant recours à un prestataire dédié (MOVADOM).

Afin de résoudre les éventuels désagréments causés par les travaux, les acteurs de terrain de Montluçon Communauté et de la ville de Montluçon seront à l'écoute des habitants à travers la tenue des permanences hebdomadaires de l'adulte relais et présence ponctuelle du service Habitat. Ces agents devront ensuite en informer le comité technique qui devra proposer des solutions favorisant la limitation des gênes occasionnées (itinéraires de déviation, choix opportun des horaires de chantier par exemple).

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

	Montant d'investissement	**Nombre d'heures travaillées**	**Objectif d'insertion en %**	**Objectif d'insertion en nombre d'heures**
À l'échelle du projet :	**19 748 565 €**	**199 680**	**8%**	**15 974**
Montluçon Communauté	10 474 940 €	91 656	8%	7 332
Ville de Montluçon	402 050 €	4 523	8%	362
Montluçon Habitat	8 871 575 €	103 501	8%	8 280

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

Cf. développement ci-après relatif à la création du « Réseau insertion ».

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

Cf. développement ci-après relatif à la création du « Réseau insertion ».

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Cf. développement ci-après relatif à la création du « Réseau insertion ».

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

La mise en œuvre des mesures d'insertion par l'activité économique des habitants a fait l'objet d'une étude dans le cadre du protocole de préfiguration.

Cette démarche a permis la mobilisation de 26 partenaires et la signature d'une charte le 17 janvier 2018 pour la création d'un parcours d'insertion par l'activité économique.

Les signataires de la charte sont :

- Préfecture de l'Allier
- DIRECCTE
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- Conseil Départemental 03
- Montluçon Communauté
- Ville de Montluçon
- Montluçon Habitat
- Pôle Emploi
- Mission Locale
- Cap Emploi 03
- AFPA
- Association pour le développement Economique Montluçon (ADEM 03)
- Association Départementale de Sauvegarde de l'Enfance (ADSEA 03)
- Association d'insertion par l'activité économique Laser 03
- Association d'insertion par l'activité économique Coup de Main
- Services aux Industries, Artisans, Entreprises et Particuliers (SIAEP 03)
- Association d'insertion par l'activité économique ADEF / ADEF+
- Ecole de la 2ème Chance Allier
- Association Environnement Valorisation Emploi (EVE)
- Groupement Entreprises Solidaires Allier (GESA)
- Fédération Française du Bâtiment et de Travaux Publics de l'Allier
- MEDEF mode d'emploi
- MJC Centre Social
- Etablissement Pour l'Insertion dans l'Emploi (EPIDE)
- Conseil Citoyen quartier Rive Gauche du Cher
- Les Jardins du cœur

Le travail réalisé par l'ensemble des partenaires a abouti à la **création du « Réseau Insertion »** et à l'élaboration d'un dispositif qui s'appuie sur la durée de la convention ANRU pour proposer un projet professionnel aux habitants selon les étapes suivantes :

1. Les maîtres d'ouvrage transmettent la programmation des opérations aux membres du Réseau Insertion

2. L'ensemble des partenaires est mobilisé pour repérer et intégrer les habitants des QPV dans le dispositif.
   Un emploi « adulte relais » a été créé pour faciliter l'accès des habitants des QPV au dispositif d'insertion par l'économie mis en place. Il sera chargé :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- D'informer les habitants et de les inciter à se porter candidat
- D'accompagner les personnes tout au long du parcours d'insertion
- D'assurer le lien entre les partenaires du Réseau Insertion
- De collecter les informations nécessaires au suivi des résultats obtenus et de les transmettre aux maîtres d'ouvrage

3. L'inscription des habitants dans le parcours « Réseau Insertion »
   - Remise du passeport « Réseau Insertion » qui permet de consigner toute les activités réalisées
   - Préparation au retour à l'emploi par les structures de l'insertion en lien avec les services sociaux
   - Mise en œuvre des actions de formation : savoir-être et savoir-faire
   - Préparation à l'entretien avec les entreprises

4. Description du parcours « Réseau Insertion » dans les dossiers de mise en concurrence des maîtres d'ouvrage
5. Recrutement des habitants par les entreprises et suivi en lien avec les services publics de l'emploi et les structures d'insertion
6. Formation en cours de parcours pour le développement de compétences : actions mises en œuvre par les services publics de l'emploi, les structures d'insertion, les organismes de formation et les entreprises
7. Attestation de réussite du parcours « Réseau Insertion » pour servir de référence dans les démarches de recherche d'emploi
8. Pérennisation du retour à l'emploi par l'orientation des habitants vers :
   - Des formations qualifiantes
   - L'intégration dans un dispositif d'aide à l'embauche

Les membres du « Réseau Insertion » développeront des actions d'accompagnement au retour à l'emploi pour préparer les habitants à la réalisation des missions qui seront proposées dans le cadre des opérations identifiées par les maîtres d'ouvrage :

- La rénovation thermique des logements locatifs sociaux du quartier de de Pierre Leroux
- L'aménagement d'ensemble des quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie
- La restructuration de « l'Espace Pierre Leroux »
- La résidentialisation de la Résidence Bienvenue – quartier de la Verrerie
- Les prestations relatives à la gestion urbaine de proximité
- Autres investissements : aménagement de la salle d'activité de la Résidence Bienvenue et rénovation du hall d'entrée
- Actions de concertation et d'animation du NPNRU

Le dispositif construit par le Réseau Insertion s'inscrit dans le cadre des dispositions de la Nouvelle Charte Nationale du NPNRU, en articulation avec le pilier 3 du contrat de ville consacré au développement économique et à l'emploi.

Au-delà des objectifs quantitatifs, les maîtres d'ouvrage s'engagent également dans la prise en charge des publics qui rencontrent le plus de difficulté au retour à l'emploi.

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville mettent en évidence la situation des femmes qui ont très peu accès aux mesures d'insertion par l'économie et la nécessité de développer les actions de formations dans les parcours d'insertion.

La prise en compte de ces publics les plus en difficultés s'effectuera au travers des objectifs qualitatifs suivants :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Objectif	Indicateur	Cible
Favoriser l'accès des femmes au dispositif d'insertion par l'économie	Pourcentage de femmes inscrites dans le dispositif	5%
Favoriser le développement de compétences et la qualification professionnelle	Pourcentage de bénéficiaires du dispositif ayant suivi une formation pendant leur parcours	30%

Le comité de pilotage constitué par l'ensemble des partenaires du Réseau Insertion aura pour rôle :

- De veiller à la mise en œuvre du parcours « Réseau Insertion »
- De mobiliser de nouveaux acteurs pour élargir le champ d'action du dispositif
- De veiller à l'atteinte des objectifs fixés dans la présente convention
- D'évaluer la démarche et mettre en place des actions correctrices
- D'assurer l'articulation du parcours « Réseau Insertion » avec les instances de suivi du NPNRU et du contrat de ville

Le suivi technique sera assuré sur le mode de groupes de travail réunis en fonction des sujets à traiter. Leur rôle sera d'organiser l'action des différents partenaires, de suivre l'avancement du dispositif et de mettre en œuvre les orientations du comité de pilotage.

Le parcours créé par le « Réseau Insertion » a reçu le label « 40 ans de la politique de la ville, inventons le territoire de demain ».

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Les actions menées lors du 1er programme ont été efficaces et ont montré que l'histoire accentuait la nécessité d'agir sur la configuration urbaine. Il s'agit de conserver l'identité du quartier tout en accompagnant les évolutions.

La mémoire recouvre différents aspects qui sont à la fois de l'ordre du sensoriel ainsi que de l'historique, du culturel, de l'urbain et du sociologique. Il semble nécessaire dans le cadre du travail de mémoire de tisser un partenariat avec les associations de quartier, le Conseil Citoyen, les travailleurs sociaux, le responsable de la vie des quartiers, les habitants souhaitant s'investir. Les supports utilisés devront permettre à tous de pouvoir s'approprier ce travail de mémoire et d'en avoir une lecture (forte dimensions multiculturelle et multi générationnelle). Le choix des supports utilisés et de la mise en valeur du quartier reviendra donc aux habitants. Les nouvelles technologies sont cependant à intégrer dans ce travail : on pourra donc envisager lors des expositions des présentations powerpoint, des vidéos (par exemple montage de film, visionnage d'archives) mais aussi communiquer à travers les réseaux sociaux.

Ce travail de mémoire devra raccrocher le quartier Rive Gauche : il ne s'agit donc pas ici des seuls quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie. En effet, l'histoire du quartier Rive Gauche se comprend dans son ensemble : un développement pendant la période industrielle puis un moment plus difficile lors de la

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

mutation du tissu économique. C'est pourquoi, il nous semble opportun d'impliquer différents profils générationnels d'habitants ainsi que l'appui de la Maison de projet CMontluçon qui s'inscrit également dans cette démarche de travail de mémoire à travers des actions de concertation, de communication et d'exposition. Il sera donc possible de réutiliser ce qui a déjà été fait dans ce cadre et d'affiner ce travail au sein du quartier prioritaire Rive Gauche.

Eléments historiques des quartiers Pierre Leroux et La Verrerie :

Le quartier de La Verrerie est un ancien quartier industriel de production et de transformation du verre. Son nom vient de la Verrerie Duchet, 2ème usine à s'établir à Montluçon en 1842 (après les Hauts Fourneaux). Elle fabriquait des bouteilles en verre. Le marché lié à la viticulture étant propice jusqu'au début du XXème siècle, elle produisait alors 12 millions de bouteilles par an. A la veille de la 1ère guerre mondiale elle fut reprise par les Verreries du Centre qui se consacrèrent très vite à la commercialisation. Les 1ers bâtiments construits vers 1840 sont les plus anciens de la Ville Gozet encore existants (Picard - Verrerie du Centre) avec leur architecture caractéristique de l'âge industriel (baie plein cintre, brique, tuiles plates).

La rue de la Verrerie desservait le domaine de Brevelle, le plus ancien quartier ouvrier et le cœur de la ville ouvrière, lequel était situé à l'emplacement des 3 tours d'habitation dont la plus grande mesure 50 m. C'est l'immeuble le plus haut de la ville. La réhabilitation et reconstruction de ce quartier insalubre (bâtis anciens, sans eau courante ni sanitaires privés, niché entre le port du canal de Berry et l'ancienne route de Tours ou av. de la république) est due à l'architecte montluçonnais Guy Talburdeau (petit fils de Gilbert Talburdeau à qui l'on doit l'Edifice communal, l'Hôtel de Ville, les casernes Richemont…) et débuta en 1966.

Le passé de Pierre Leroux repose quant-à lui sur la proximité immédiate avec le chemin de fer, et donc à une histoire industrielle également. Il avait pour appellation Maucourtet.

Maucourtet était une locaterie c'est-à-dire un lieu regroupant habitation et dépendances. Par évolution le quartier devient « Montcourtais » et accueillait 140 habitants en 1860. Cette rue de Montcourtais était à l'époque le chemin qui menait de Montluçon à la tuilerie de Blanzat (située à l'angle de la rue Solférino). Par la suite, la rue Pierre-Leroux a entièrement été prise sur la rue de Montcourtais dont il ne reste plus maintenant qu'une portion congrue.

Au début du XXème siècle l'usine Saint-Jacques s'étend sur 40 hectares et a acquis notamment les terrains de Montcourtais (ainsi que l'enclos des sœurs de Saint-Jacques, actuellement l'école Voltaire) pour construire la cité ouvrière Saint-Jacques. C'est à cet emplacement que la cité Pierre Leroux s'est construite en 1960 sur les plans de l'architecte Devouassoud. Elle comprend alors 7 bâtiments et 320 logements gérés par l'OPHLM.

Actions envisagées dans le cadre du travail de mémoire :

Dans le cadre du travail de mémoire, il est prévu sur chaque quartier de faire participer associations (notamment l'association de quartier « La vie qui roule » et le Centre de Recherche d'archéologie industrielle et urbaine de Montluçon), conseil citoyen et habitants. La collecte matérielle des souvenirs auprès des habitants et des entreprises industrielles encore existantes peut être envisagée ainsi que le recueil de la parole d'habitants sur l'histoire du/des quartier(s). Il pourrait alors être intéressant d'avoir plusieurs catégories d'âge pour créer une frise chronologique de la mémoire des quartiers.

Ces actions envisagées pourront toutefois être modifiées en fonction du bon vouloir des habitants et de l'information recueillie.

Ces travaux mémoriels donneront lieu à des expositions dans les deux quartiers (salle multi générationnelle, espace Pierre Leroux, voire à l'extérieur). Afin de toucher un maximum de monde, les

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

dates et lieux pourront être communiqués à travers différents outils tels que le site de la ville, les réseaux sociaux.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

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

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

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 et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION DU BATIMENT B RUE DU CAPITAINE SEGOND - QUARTIER DE LA VERRERIE	648-6003004-21-0001-001	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	1 056 409,60 €	70,00 %	739 486,72 €	01/10/2018	S2	2018	9 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 et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION DU BATIMENT D RUE DE LA VERRERIE - QUARTIER DE LA VERRERIE	648-6003004-21-0001-002	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	938 984,82 €	85,00 %	798 137,10 €	01/10/2018	S2	2018	9 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 et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION DE LA TOUR 20 RUE RAOUL DAUTRY - QUARTIER PIERRE LEROUX	648-6003004-21-0001-003	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	740 683,53 €	70,00 %	518 478,47 €	01/10/2018	S2	2018	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 et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION DE LA TOUR 25 RUE RAOUL DAUTRY - QUARTIER PIERRE LEROUX	648-6003004-21-0001-004	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	721 943,69 €	70,00 %	505 360,58 €	01/10/2018	S2	2018	6 semestre(s)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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 et année)		Durée de l'opération en semestre
DEMOLITION DE LA TOUR 29 RUE PIERRE LEROUX - QUARTIER PIERRE LEROUX	648-6003004-21-0001-005	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	869 133,04 €	81.48%	708 137,13€	01/10/2018	S2	2018	9 semestre(s)

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet.

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

Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

Sans objet.

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Sans objet.

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

Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet.

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

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 et année)		Durée de l'opération en semestre
RESIDENTIALISATION ET REAMENAGEMENT DU HALL - BATIMENT C - LA VERRERIE	648-6003004-34-0001-001	03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	MONTLUCON HABITAT OPH	481 000,02 €	40%	192 400 €	01/09/2019	S2	2019	8

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

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

Plusieurs opérations bénéficient des financements de la région et/ou du département.

1. *Aides du conseil départemental*

Dans le 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 13 décembre 2018, le Conseil départemental a confirmé sa participation financière à hauteur de 2 065 820 € sur la durée de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain des quartiers Pierre Leroux et Verrerie à Montluçon.
Cette contribution permettra d'épauler les différents volets du projet portés par Montluçon Habitat (réhabilitations énergétiques et démolitions) et par Montluçon communauté (aménagements, requalification des espaces, restructuration des équipements...).

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Le conseil départemental apporte :

- Pour la démolition une aide de 20% de l'investissement HT plafonnée à 2 000 €/logement démoli pour les opérations listées dans l'article 9.1.1.2 et l'annexe financière soit une participation de 488 000 € pour 244 logements.

- Pour les travaux de réhabilitation énergétique une aide 2 500 € par logement au niveau BBC rénovation telle que détaillée dans le tableau-ci-dessous :

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Département	Montant prévisionnel de subvention Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Aménagement d'ensemble, Pierre Leroux, 210 logements		QP003004	Montluçon Communauté	7 963 032	10%	771 830	2018, 2ème semestre	11
Aménagement d'ensemble, La Verrerie, 442 logements		QP003004	Montluçon Communauté	3 103 540	11%	335 990	2018, 2ème semestre	11
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux-Baptiste Marcet/ Raoul Dautry, 80 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	3 748 960	5%	200 000	2018, 2ème semestre	6
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, tranche 1, 32 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	1 499 584	5%	80 000	2018, 2ème semestre	9
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, tranche 2, 64 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	2 999 168	5%	160 000	2018, 2ème semestre	9
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, bâtiment sicf, 12 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	238 863	12,5%	30 000	2022, 1er semestre	4

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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.

2. *Aides du conseil régional*

La Région Auvergne-Rhône-Alpes engagée dans le soutien aux quartiers prioritaires de la politique de la ville et notamment sur les enjeux relatifs au renouvellement urbain, accompagne le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur diverses problématiques majeures pour les populations vivant dans ces quartiers. La participation de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, à échéance du Contrat de Plan Etat Région (CPER), soit fin 2020, porte sur cinq opérations: des opérations d'aménagement d'ensemble sur les deux quartiers, la résidentialisation de la tour restante de La Verrerie, les travaux sur l'espace Pierre Leroux en tant qu'équipement public de proximité et les autres investissements (Aménagement du hall et des parties communes et de la salle multi-générationnelle de La Verrerie. L'ensemble des financements du conseil régional s'élèvent à 6 284 218 euros soit 24.74% de l'assiette subventionnable. Sur les cinq opérations financées par le conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, une opération est cofinancée par l'ANRU et le conseil régional et est présentée dans l'article 9.1.1.3.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Région	Montant prévisionnel de subvention Région	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Aménagement d'ensemble, Pierre Leroux, 210 logements		QP003004	Montluçon Communauté	7 963 032	53%	4 237 000	2018, 2ème semestre	11
Aménagement d'ensemble, La Verrerie, 442 logements		QP003004	Montluçon Communauté	3 103 540	55%	1 714 000	2018, 2ème semestre	11
Equipements publics de proximité, Pierre Leroux, Espace Pierre Leroux, 210 logements		QP003004	Commune de Montluçon	402 050	35%	140 718	2020, 1er semestre	3
Autres investissements, La Verrerie, Salle multi-générationnelle		QP003004	Montluçon Habitat OPH	120 000	50%	60 000	2018, 2ème semestre	3

Ces opérations, qui doivent démarrer avant la fin du CPER, font partie du programme approuvé par le comité régional de coordination des financeurs qui s'est tenu le 26 juin 2018. Les financements de la Région s'élèvent à 6 284 218 euros € pour un investissement total de 29 544 390 TTC.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet.

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

La caisse des dépôts finance sur ses fonds propres une partie de l'ingénierie dans sa partie « Etude et conduite de projet » pour la somme 60 750 euros.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle CDC	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes et Conduite de projet, **Maison de projet**		QP003004	Montluçon Communauté	200 000	10%	20 000		
Etudes et Conduite de projet, **Etudes de programmation et études urbaines**		QP003004	Montluçon Communauté	110 000	20%	22 000		
Etudes et Conduite de projet, **Etude de copropriété**		QP003004	Montluçon Communauté	75 000	25%	18 750		

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

L'Union européenne, la CARSAT et le RSI sont également financeurs du NPNRU. L'Union européenne intervient sur la requalification de logements locatifs sociaux à hauteur de 740 000 euros, la CARSAT et le RSI financent la salle multi-générationnelle de la Verrerie à hauteur de 25 500 euros.

1. Financements de l'Union Européenne

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, Marcet/Dautry, 80 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	3 748 960	8,5%	320 000	2018, 2ème semestre	6
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, tranche 1, 32 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	1 499 584	8,5%	128 000	2018, 2ème semestre	9
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, tranche 2, 64 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	2 999 168	8,5%	256 000	2018, 2ème semestre	9
Requalification de logements locatifs sociaux, Pierre Leroux, bâtiment sicf, 12 logements		QP003004	Montluçon Habitat OPH	238 863	15%	36 000	2022, 1er semestre	4

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

2. Financements « Autres », la CARSAT et le RSI

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Autres Investissements, La Verrerie, salle mutli-générationnelle		QP003004	Montluçon Habitat OPH	120 000	21%	25 500	2018, 2ème semestre	3

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

Sans objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA. Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 3 462 000 €, comprenant 3 462 000 € de subventions, et 0€ de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
    - 3 462 000 € concours financiers prévisionnels comprenant 3 462 000 € de subventions et 0€ de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional.

- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 60 750 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 1 457 546 € à Montluçon Habitat. Ces prêts s'élèveront en réalité à 2 493 291€ si l'on tient compte du paiement de la TVA des opérations. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière du Conseil Départemental de l'Allier s'entend pour un montant de 2 065 820 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département.
- la participation financière de la Région Auvergne Rhône-Alpes s'entend pour un montant de 6 284 218 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9. Cet engagement est pris au titre du Contrat de Plan Etat Région 2015-2020. Ce montant sera mobilisé selon les critères définis dans la délibération n°356 du Conseil régional du 18 mai 2017.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[3] :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Quartier Rive Gauche du Cher QP003004, Protocole	35 000 €		35 000 €
Quartier Rive Gauche du Cher QP003004, Convention	3 462 000 €		3 462 000 €
Totaux :	3 497 000 €		3 497 000 €

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

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

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.
Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – ANRU, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement.

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

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

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

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

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

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Article 12.3 Les points d'étape

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant.
Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément aux règlements général et financier relatif au NPNRU.

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

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

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

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre 2018, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2023.

14.5.2 La durée de la convention

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[4] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

[4] *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.
Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

Article 17.2 Signalétique

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent également à respecter les obligations de communications propres à la Région (phase chantier et post chantier).

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA

A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

A8 Plan guide du projet urbain

A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique…) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre **(sans objet)**

A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement **(sans objet)**

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

B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité) **(sans objet)**

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant **(sans objet)**

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant **(sans objet)**

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[5]

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

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant **(sans objet)**

D3 Charte de la concertation le cas échéant **(sans objet)**

D4 Autre, le cas échéant **(sans objet)**

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738
Date: 4/3/2020 | 10:26:48 CET

Signatures:

Le/La Président de Région Auvergne-Rhône-Alpes	DocuSigned by: WAUQUIEZ Laurent 080BD3BCA2454F9...
Le/La Directeur Régional de Action Logement Services	DocuSigned by: BONNET Nicolas 3C1E03D23C6E41E...
Le/La Directrice Générale de Montluçon Habitat	DocuSigned by: VAVRA Roselyne 45FC142A4533442...
Le/La Président de Montluçon Communauté	DocuSigned by: DUGLERY Daniel 587A2D36D1D24CA...
Le/La Maire de Ville de Montluçon	DocuSigned by: LAPORTE Frédéric 587A2D36D1D24CA...
Le/La Directeur Régional Adjoint de Caisse des Dépôts et des Consignations	DocuSigned by: AUFAUVRE Mathieu 230B1CEB66C3424...
Le/La Préfète de l'Allier de Etat	DocuSigned by: LECAILLON Marie-Françoise 67C42C1FC3994DF...

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Le/La Président de Conseil Départemental	DocuSigned by: RIBOULET Claude 5CFD37A8F25C42E...
Le/La Déléguée territoriale pour le Département de l'Allier de Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	DocuSigned by: par délégation LECAILLON Marie-Françoise 67C42C1FC3994DF...

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

ANNEXES

DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE

DES PROJETS DE

RENOUVELLEMENT URBAIN DE

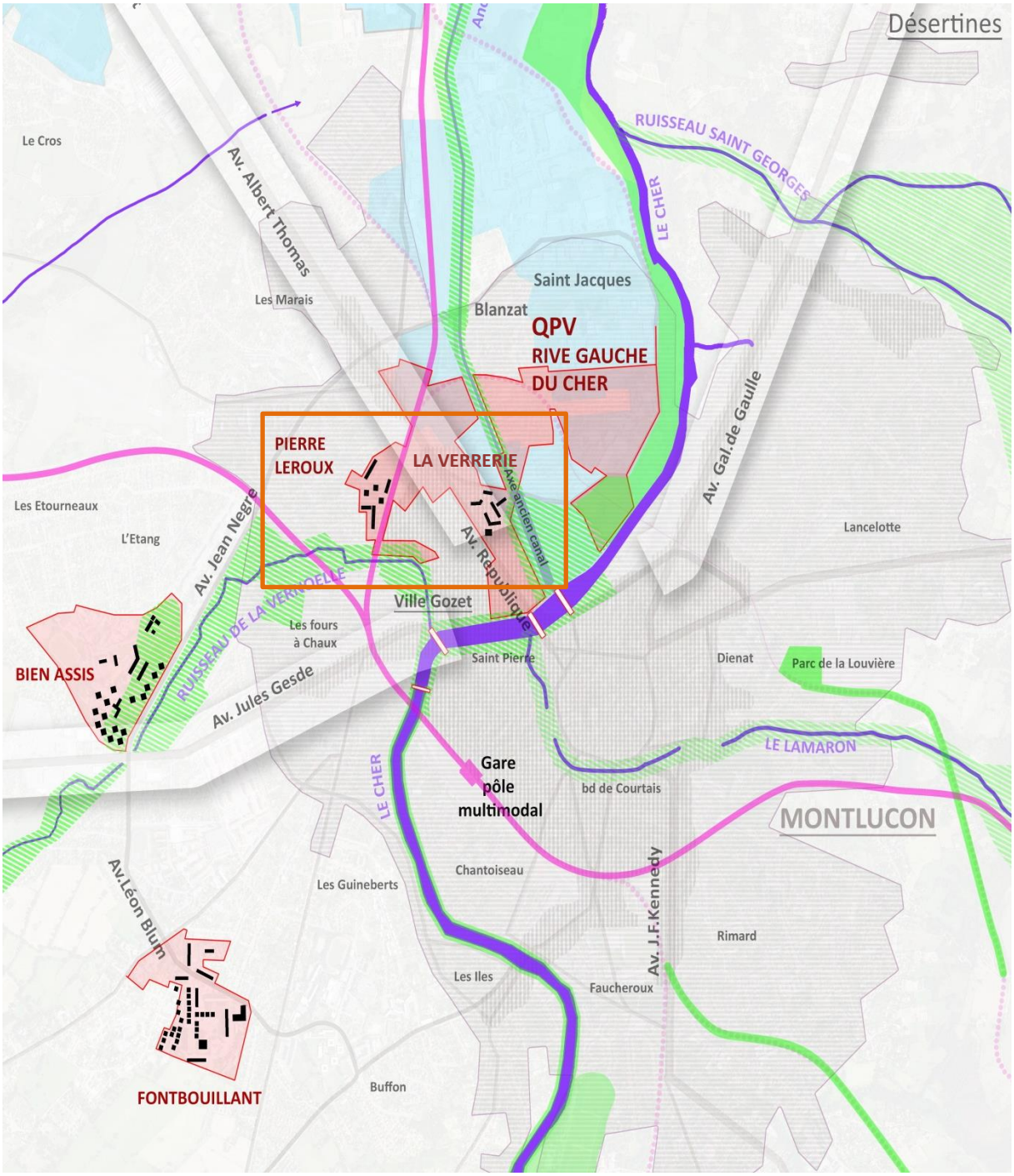
MONTLUÇON, RIVE GAUCHE, QUARTIERS PIERRE LEROUX ET LA VERRERIE

COFINANCES PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

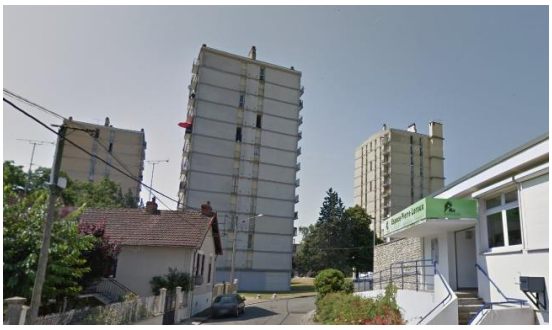
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A1 : Plan de situation des quartiers Pierre Leroux et La Verrerie au sein du territoire du contrat de Ville



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A2 : Cartes de présentation des quartiers : patrimoine de Montluçon Habitat et équipements structurants









Hauteur des bâtiments

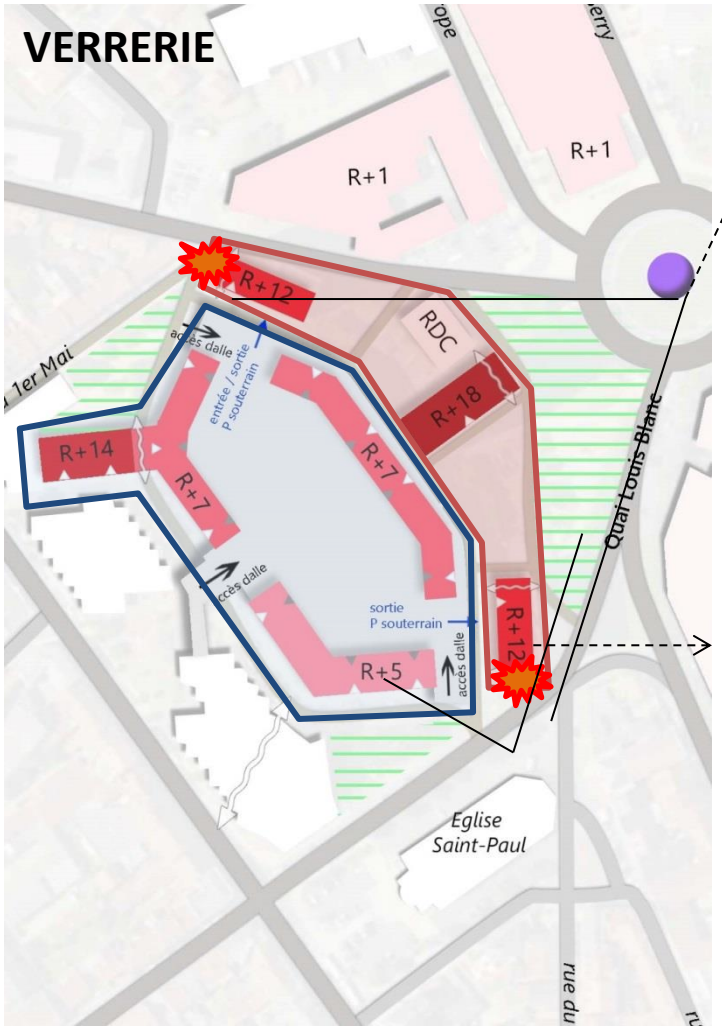
Espaces verts existants

Bâtiments détruits dans le cadre du NPNRU

Voie ferrée



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738







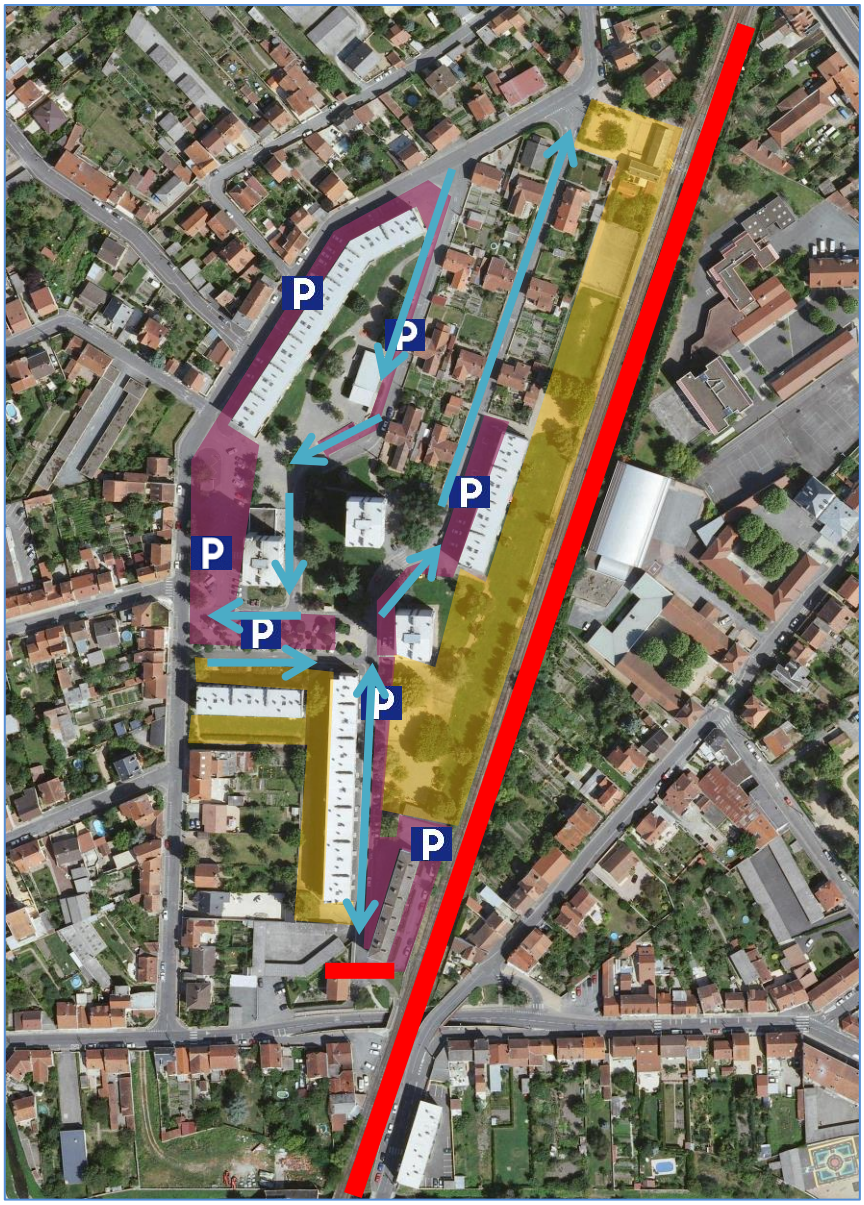
Légende :

- Hauteur des bâtiments
- Espaces verts
- Bâtiments détruits dans le cadre du NPNRU
- Habitat Social
- Habitat Privé : copropriétés
- Angle de vue

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A3 : Cartes et schémas présentant les éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Pierre Leroux : Organisation de l'espace et de la trame viaire



Espaces publics dégradés envahis par les véhicules

Espaces publics dégradés aux fonctionnalités faibles

Rupture de la trame viaire

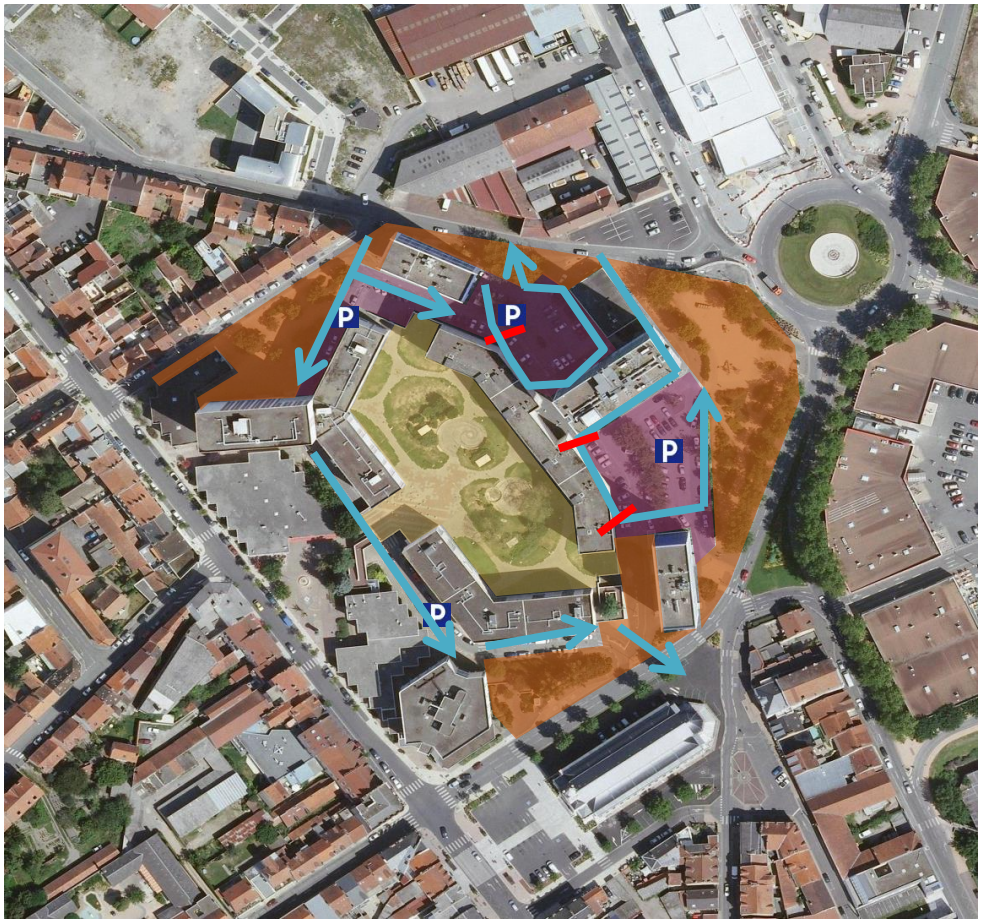
Sens de la circulation

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A3 : Cartes et schémas présentant les éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

La Verrerie :

Organisation de l'espace et de la circulation



Aménagement de la dalle

Espaces publics sans fonctionnalité

Espaces dégradés envahis par les véhicules

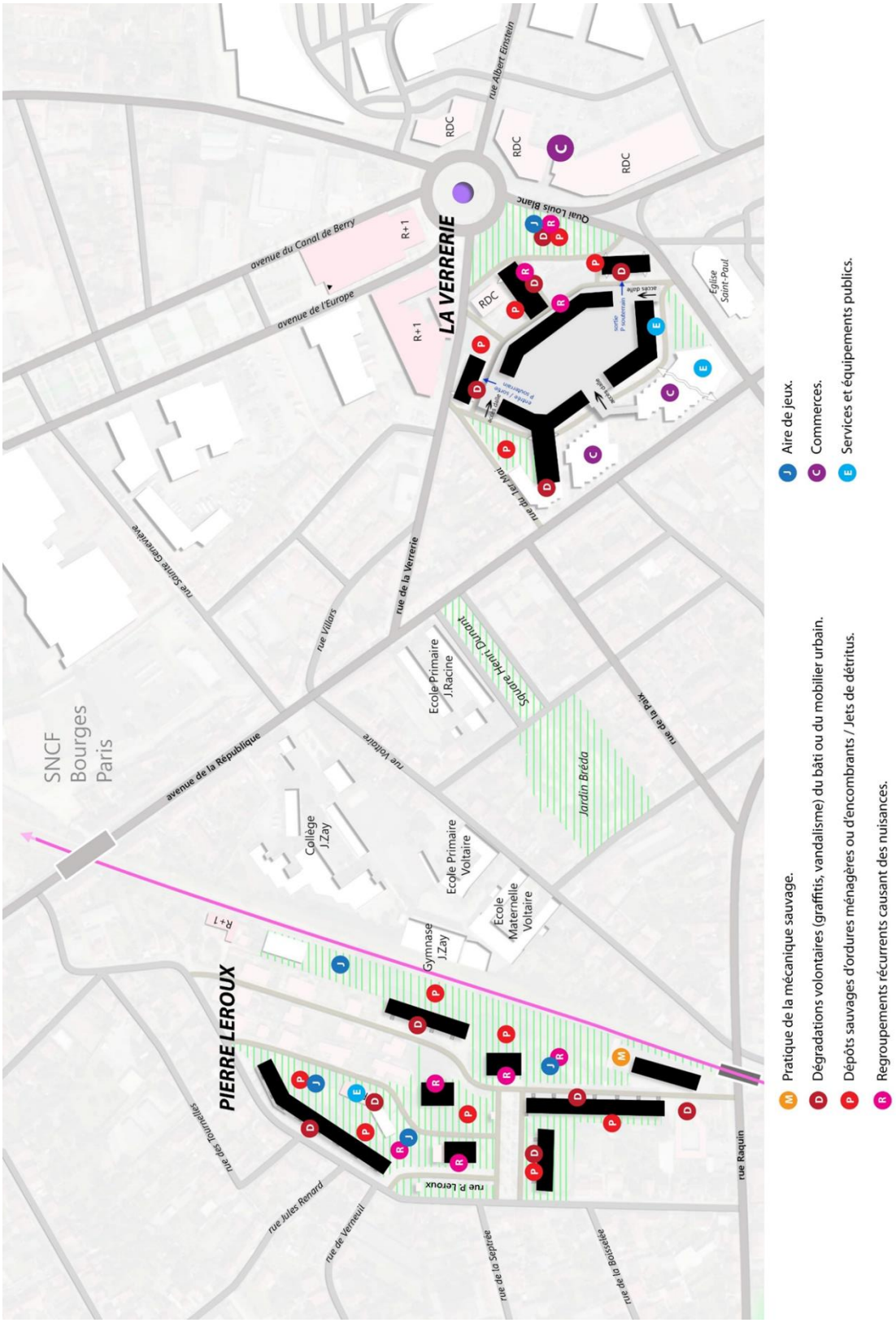
Rupture de la trame viaire

Sens de circulation

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A3 : Cartes et schémas présentant les éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Synthèse des éléments de diagnostic sur les deux quartiers :



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A4 : Synthèse de la phase protocole

1. Rappel des opérations financées

Les opérations ayant été financées dans le cadre du protocole de préfiguration sont la mise en place de deux études : une étude sociale et démographique et une étude urbaine et d'aménagement.

L'étude sociale et démographique a été élaborée grâce à une enquête auprès des habitants. Deux points devaient prioritairement être abordés à savoir :

- un travail sur les séniors qui représentent une part non négligeable d'habitants de ces quartiers afin de définir un programme urbain adapté et une intégration sociale réussie
- une réflexion sur l'insertion par l'activité économique (identification des cibles potentielles et aide à la définition d'objectifs réalistes).

L'étude urbaine et d'aménagement contient quant-à elle des réflexions sur le lien avec la ville, la mobilité, la question environnementale et la définition du programme avec une estimation financière.

2. Modalités d'association des habitants

- **Deux réunions publiques :** en Mars 2016, l'une à Pierre Leroux, l'autre à La Verrerie dont l'objectif était d'exposer la rénovation urbaine et les différentes étapes à franchir et initier le lancement de la concertation. Les invitations ont été transmises par boitage.
  Les élus concernés ont été invités parmi lesquels Mmes Vergne, Boussac, De Castro Alvès, Tautou, Douar, Pasquier ainsi que Messieurs Gérinier, Moncilovic, Aussourd, Deludet.
- **Formation du Conseil Citoyen de Rive Gauche** le 8 Novembre 2016 sur la définition du programme de renouvellement urbain, ses conditions de réalisation, les partenaires financiers, la concertation, le relogement, l'Insertion par l'Activité Economique
- Pierre Leroux, 10 Janvier 17h30-19h : **Atelier « Habitat »**
- Pierre Leroux, 17 Janvier 17h30 : **Atelier « Vie de quartier et Lien social »**
- Pierre Leroux, 24 Janvier 17h30 : **Atelier « Un espace de pratiques »**
- La Verrerie, 18 Janvier 17h30 : **Atelier « Habitat »**
- La Verrerie, 25 Janvier : **Atelier « Espace public »**
- Une **enquête sociodémographique effectuée** par le bureau d'études FORS**,** afin d'anticiper **les souhaits de relogement** et de dresser un **portrait de la population et des quartiers** avec des **entretiens qualitatifs** auprès **des acteurs de proximité** pour faciliter la concertation.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

3. Principales conclusions des études mises en œuvre pendant le protocole

1. Etude sociale et démographique

- Les acteurs de proximité identifient diverses problématiques :
  - Un problème de délinquance et d'incivilités notamment à La Verrerie
  - Une absence de vie sociale sur les quartiers surtout à La Verrerie considéré comme un lieu de passage
  - De très grandes difficultés sociales et économiques (niveaux d'éducation et d'emploi très bas), proportion importante de foyers monoparentaux, des nouveaux locataires de plus en plus précaires
  - Une mixité culturelle en déclin avec un repli des communautés culturelles sur elles-mêmes
  - La présence de jeunes en voie de marginalisation qui connaissent un décrochage scolaire et une désinsertion professionnelle
  - Des personnes isolées et en perte d'autonomie (beaucoup de personnes âgées ayant parfois des problèmes de santé) qui habitent le quartier depuis longtemps et qui se sentent parfois en décalage avec son évolution. Cela nécessite un accompagnement dans les parcours résidentiels et sociaux.
  - De nombreux impayés
  - Une forte vacance (38% à La Verrerie, 22% à Pierre Leroux) qui a permis de décider une démolition partielle des logements sans reconstruction et une réhabilitation ou résidentialisation des autres immeubles

- Les caractéristiques de la population sont les suivantes :
  - Une taille des ménages plus élevée à La Verrerie (2.58 personnes par ménage) qu'à Pierre Leroux (2.27)
  - 42% de ménages isolés
  - 38% de ménages ayant plus de 60 ans
  - Beaucoup d'enfants de moins de 12 ans
  - 12% des ménages ayant recours à des services à domicile, plus fréquemment à Pierre Leroux
  - 39% des locataires sont accompagnés d'un travailleur social
  - Beaucoup d'inactifs (environ 1 personne sur 2) : retraités, femmes au foyer, personnes en situation d'invalidité
  - 61.2% de chercheurs d'emploi et 17.8% en CDI dont plus d'un tiers sont des temps partiels
  - Niveau d'étude très faible (42.7% de personnes n'ayant aucun diplôme)
  - Les jeunes de ces quartiers ont un niveau d'études plus bas que dans les autres QPV et qu'hors QPV (80.37% ont un niveau d'études inférieur au bac)
  - 16% de personnes occupent leur logement depuis plus de 30 ans
  - 35% sont locataires depuis moins de cinq ans
  - Beaucoup de logements sous-occupés, certains sur-occupés

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

  - Se déplacent principalement à pied, plus d'un ménage sur deux ne dispose pas de voiture
  - Les transports en commun et vélos peu utilisés
  - Les gardes d'enfants sont principalement assurées par les familles, souvent au sein même du quartier
  - La majorité des personnes qui travaillent sont salariées à Montluçon

- Les habitants notent/ expriment :
  - Espaces verts et aires de jeux en quantité insuffisantes
  - Mobilier urbain dégradé
  - Manque de ralentisseurs et de stationnement
  - Manque d'éclairage et de cheminements piétons
  - Des craintes vis-à-vis du relogement (surtout les personnes âgées)
  - Peu de personnes volontaires pour participer à des groupes de paroles sur le fonctionnement du quartier et ayant l'intention de participer aux ateliers de concertation (plus d'un quart des habitants non intéressés à la Verrerie)
  - Plus de personnes de la Verrerie souhaitant être relogées dans le même quartier
  - A la Verrerie, les habitants apprécient surtout la proximité des commerces et services alors que l'élément d'appréciation dominant à Pierre Leroux est le faible niveau des loyers
  - Image dégradée alimentée par un sentiment d'insécurité et la saleté des parties communes et espaces extérieurs
  - Inexistence d'activités pour les femmes et les personnes âgées
  - Absence d'équipements sportifs
  - Satisfaction au niveau des institutions scolaires et des transports en commun
  - La satisfaction concernant la proximité des commerces est hétérogène : 64% d'insatisfaits à Pierre Leroux, 98% de satisfaits à la Verrerie. Ce constat est logique compte-tenu de la proximité du quartier de La Verrerie et du centre commercial St-Jacques.
  - Les relations entre les habitants sont jugées cordiales par plus de la moitié des habitants des deux sous-secteurs
  - Les habitants sont nombreux à penser qu'il est important de mettre en place de nouvelles structures et événements festifs
  - Création d'aires de jeux sécurisées
  - Création d'une salle d'animation pour les personnes âgées

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

2. Etude urbaine :

Le QPV Rive-Gauche fait partie intégrante du cœur de ville et en constitue sur l'une des principales entrées de ville. Les enjeux ayant été identifiés sont :

- D'affirmer la nouvelle dimension de la ville du 21ème siècle par la connexion et le lien avec le Cher
- De faire du Cher une centralité plutôt qu'une frontière
- D'accompagner l'évolution de la Verrerie et de Pierre Leroux en traitant les agrafes urbaines et en construisant une nouvelle image humaine/urbaine du quartier.

Cette étude pointe divers dysfonctionnements urbains : le franchissement possible de la voie ferrée pour les 115 élèves domiciliés à Pierre Leroux devant se rendre à l'école ou au collège de l'autre côté de la voie ferrée, d'importants problèmes de stationnements non structurants mais aussi une faible qualité paysagère au sein des deux quartiers.

Cette étude urbaine présente ensuite un plan guide par quartier avec plusieurs scénarios pour chacun d'entre eux.

L'enveloppe financière estimée pour le projet à La Verrerie est de 3 385 668 euros TTC (remodèlement et création de stationnement et d'espaces verts, création d'aires de jeux, point propreté…)

L'enveloppe financière pour le projet de Pierre Leroux s'élève quant-à-elle à 7 168 583 euros TTC (créations de voies internes, travail sur l'accès des bâtiments, parkings, espace de pratique de la pétanque, aires de jeux, mobilier pique-nique, espaces verts, point propreté)

3. Etude franchissement de la voie ferrée

a. Propos introductifs

Pierre Leroux est un quartier enclavé du fait de la présence de la voie ferrée qui constitue une frontière urbaine entre ce dernier et le cœur de ville, l'avenue de la République. Le passage à niveau au nord du quartier est donc emprunté quotidiennement par de nombreuses personnes, notamment les scolaires puisque les écoles et collège se trouvent de l'autre côté de la voie ferrée. Trois accidents mortels ont eu lieu à hauteur de ce passage à niveau entre 2001 et 2015. Il peut donc constituer un danger important. L'étude vise dont à s'interroger sur la suppression de de ce passage à niveau (PN220Bis).

b. Caractéristiques du passage à niveau et de son utilisation

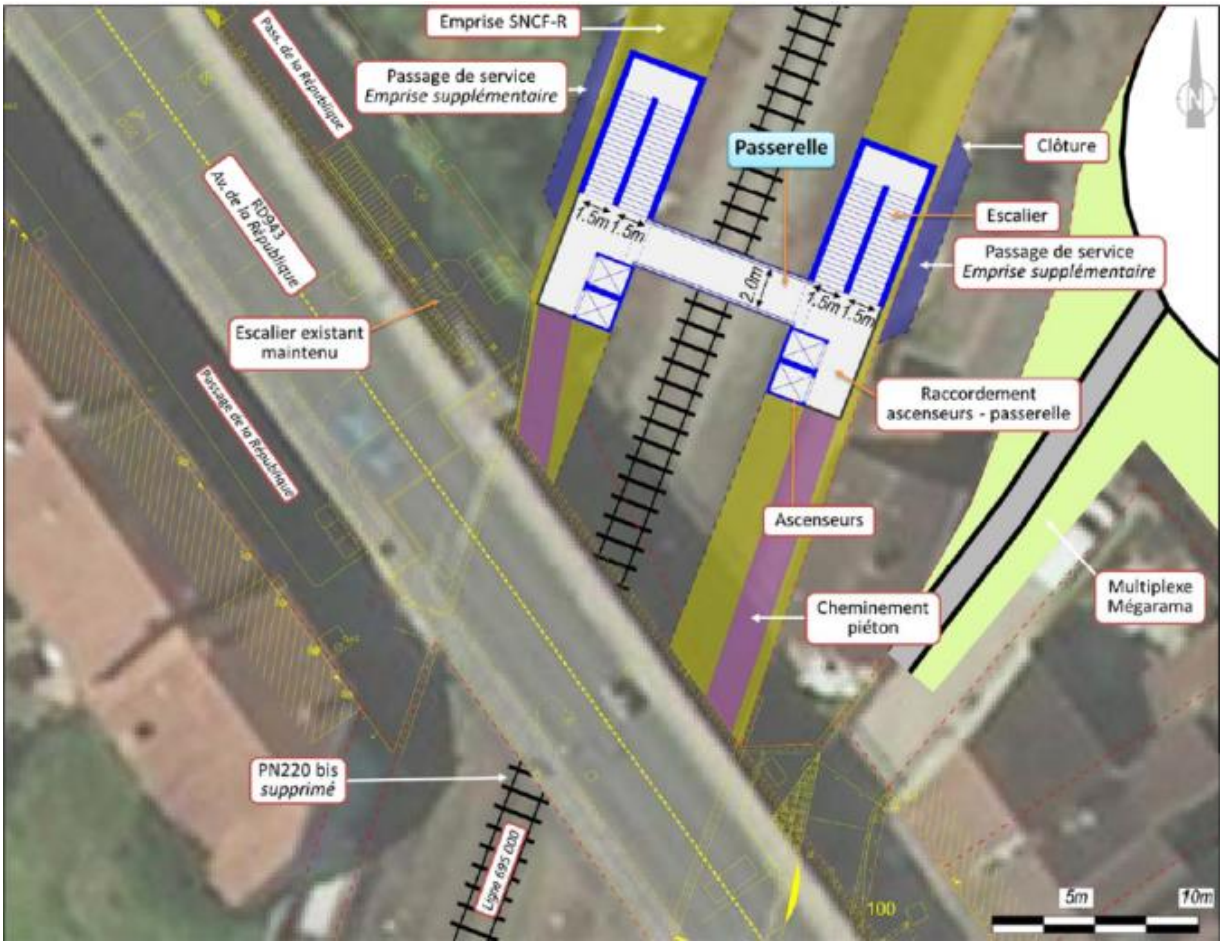
- Le passage à niveau 220 Bis est un PN de catégorie 3 c'est-à-dire un « passage public pour piéton avec portillon ». Il n'est pas doté de dispositif annonçant l'arrivée des trains ni de pictogramme lumineux pour piétons. En outre, la perception et la visibilité des trains est réduite (trafic routier, piles de l'ouvrage).
- Lors des enquêtes de comptage, il a pu être comptabilisé entre 490 et 855 passages par jour de personnes provenant principalement de l'Avenue de la République et de la cité Pierre Leroux. Durant ces trois jours d'enquête, quatre accidents ont pu être évités, ce qui appuie le fait que ce passage à niveau constitue un potentiel danger. En effet, 18 trains par jour

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

empruntent cette voie (13 trains de 6h à 21h et 5 de 21h à 6h) reliant Paris Austerlitz à Montluçon via Bourges et Vierzon à Montluçon.

c. Scénario retenu et prescriptions pour les travaux

Afin de palier au danger et relier Pierre Leroux et le secteur nord de l'Avenue de la République, plusieurs scénarios avaient été proposés, tous s'orientant vers des variantes soit de passage souterrain soit de passerelle. En raison des coûts, des contraintes techniques et environnementales et du peu de modifications des cheminements piétons antérieurs, le choix de SNCF Réseau et de la ville de Montluçon s'est porté sur l'option 4bis qui est une passerelle se situant à 25 mètres au nord du Passage à niveau actuel. Cette option conserve la possibilité future de son utilisation par les projets de centre commercial et culturel envisagés au nord de l'Avenue de la République.



Les caractéristiques principales de cette solution sont :

- La création d'une nouvelle passerelle
- L'aménagement d'un escalier
- L'adjonction d'ascenseurs avec vidéo-exploitation et interphones pour permettre l'accès de la passerelle aux personnes à mobilité réduite
- Le maintien des escaliers de l'Avenue de la République
- La mise en place d'un système dissuasif pour canaliser les flux vers la solution choisie
- La mise en place de balises sonores jalonnant l'itinéraire

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

La réalisation de ces aménagements a été évaluée à 1 710 000 euros TTC et 1 421 000 euros HT dont des frais de maitrise d'œuvre et d'ouvrage s'élevant à 190 000 euros.

Les principales prescriptions pendant la période de travaux sont de privilégier les travaux de nuit, de minimiser les coupures de voie et temps de ralentissement.

Il est également à noter que la suppression du passage à niveau entraine : la demande d'examen auprès de l'Autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, une enquête publique, des procédures de déclaration au titre de la loi sur l'eau ainsi que des mesures d'archéologie préventive.

La maitrise d'ouvrage de la passerelle est assurée par SNCF Réseau. Cette dernière cofinance à 50% mais exclusivement dans les fonctionnalités propres à la traversée des voies ferrées.

4. Etude copropriétés de la Verrerie

Dans le quartier de la Verrerie, on dénombre 3 copropriétés construites entre 1971 et 1979, représentant 300 logements et atteignant une vacance globale de 18.6%. On constate une légère domination de propriétaires occupants sauf à Germinal où les propriétaires bailleurs sont plus nombreux. Sur la copropriété la plus haute, la suggestion apportée sera la démolition en cas d'absence de nouveaux habitants.

Les points de vigilance identifiés par le bureau d'études sont les suivants :

- Le vieillissement des résidents
- Le taux de vacance en augmentation et de fait le risque de charges impayées
- Le bas prix des logements à la vente
- L'inconfort thermique et acoustique

Les pistes à développer sont les suivantes :

- La valorisation d'une partie de l'existant en EHPAD
- La démolition (attention à la question du coût)
- Ne rien faire (risque de dégradation du bâti)
- Formes de air'bnb
- Maintien des personnes âgées à domicile avec le développement de services à la personne adaptés
- Favorisation du lien intergénérationnel

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Synthèse, points de vigilance, pistes à développer

En bon état général, les trois immeubles en copropriété ont malgré tout des caractères et des potentialités différents, selon leur occupation, leur architecture intérieure et leur rapport à l'environnement immédiat.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Synthèse

Bourbonnais

Le plan en Y ne pose pas de problème, ni la grande taille des ouvrages mais la forme architecturale de la tour, et en particulier l'absence de balcons, outre les logements mono-orientés, sont des inconvénients importants qui s'opposent à une bonne valorisation de l'immeuble et par extension, à l'ensemble urbain.

La vue en étages élevée est un atout, mais le rapport au sol pose problème : non accessibilité PMR, façades aveugles offertes au premier regard, conflits esthétiques et manque d'urbanité par le proximité et la faible qualité des pavillons commerciaux coté avenue de la République.

La recomposition de ces pavillons, et globalement de tout le niveau du sol coté avenue de la République, serait un atout pour valoriser la résidence. Toutefois, l'immeuble lui-même ne correspond pas aux demandes de logement à Montluçon. L'hypothèse d'une déconstruction à moyen ou long terme n'est pas à exclure, si la recomposition globale du quartier ne suffisait pas à inverser le tendance de désaffection de la copropriété, qui ne trouve pas actuellement de nouveaux habitants.

République

La résidence n'offre pas la même qualité selon ses façades.

Coté dalle, exposée au sud, l'immeuble présente un aspect qualitatif et accueillant. Les balcons profitent de cette exposition.

Coté nord, l'immeuble est bien plus austère, sans balcons, en vis-à-vis pour partie avec les tours B et D, prochainement démolies.

Les accès principaux, dans les usages, sont coté nord.

La recomposition urbaine issue de la démolition des tours A et B sera une opportunité exceptionnelle de valorisation des entrées et des vues depuis la façade nord et permet d'engager une dynamique de réhabilitation de l'immeuble.

Germinal

La mieux notée des résidences si l'on en juge par le taux de vacance le plus faible des trois immeubles.

C'est un immeuble urbain aux nombreuses qualités par son implantation, mais qui n'offre pas les mêmes atouts selon les appartements. Tous ont une loggia, mais seuls les grands appartements ont une double orientation.

Quelques caractère d'inconfort sont présents : cloisons et non porteurs entre chambre et séjour d'appartements distincts.

Les accès principaux, dans les usages, sont coté rue, mais des accès coté dalle existent.

La recomposition urbaine issue de la démolition de la tour B valorisera plus encore cet immeuble, dont le rez-de-chaussée s'ouvrira sur une placette recomposée et potentiellement jardinée, face à l'église du quartier.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

4. Principales conclusions des groupes de travail (ateliers)

1. Atelier Habitat à Pierre Leroux

- Aspect résidentiel fortement affirmé
- Explications sur le déroulé du relogement
- Doivent être pris en compte : l'isolation thermique et notamment le remplacement des fenêtres ainsi que la rénovation de l'électricité, chauffe-eau, la sécurisation des systèmes d'entrée, l'accessibilité des personnes en situation de handicap
- Un retrait entre l'entrée des bâtiments et l'espace public doit être envisagé
- Repenser les stationnements
- Problématique des déchets ménagers

2. Atelier Lien social à travers l'espace public à Pierre Leroux

- Les habitants envisagent clairement un espace central de vie au sein du quartier à l'emplacement des tours devant être démolies. Ce lieu pourrait accueillir des manifestations, et nécessiterait d'allier végétal et minéral (aire de pétanque, aires de jeux pour les petits et les adolescents, maintien du plateau multisports, installation de bancs, circuit vélo/trottinette…)
- L'espace public est perçu comme mal entretenu. Il est proposé de réfléchir à l'introduction d'essences végétales nécessitant un entretien limité
- Les actions culinaires organisées ont été des réussites. Il faudrait donc réfléchir à installer ce genre d'ateliers au sein de la cité Pierre Leroux, voir investir dans la conception d'une cuisine.
- Faire appel à des associations pour des activités liées au bien-être et activités artistiques
- Il a été évoqué que l'association « La vie qui roule » soit un relais notamment dans le cadre du travail de mémoire

3. Atelier « Un espace de pratiques » à Pierre Leroux :

- Problématique de la circulation automobile (non-respect du code de la route, rodéos). Il faudrait concevoir un nouveau plan de circulation urbaine.
- Comme les habitants sont faiblement motorisés, on note l'importance des déplacements doux
- La rue la plus utilisée pour rejoindre l'Avenue de la République est la rue de la Paix
- La localisation de la desserte en transports en commun est jugée convenable. On note toutefois, la difficulté de desserte de l'hôpital sans le paiement d'un deuxième ticket
- Une réticence est observée concernant la création d'un passage sous-terrain qui pourrait être vecteur de trafics en tous genres

4. Atelier « Habitat » à La Verrerie :

- Souhait d'avoir un aménagement avec deux fonctions identifiées : Eglise/Tour Bienvenue : zone apaisée avec lieux de sociabilité, Tour Bienvenue/Thiriet : stationnement

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

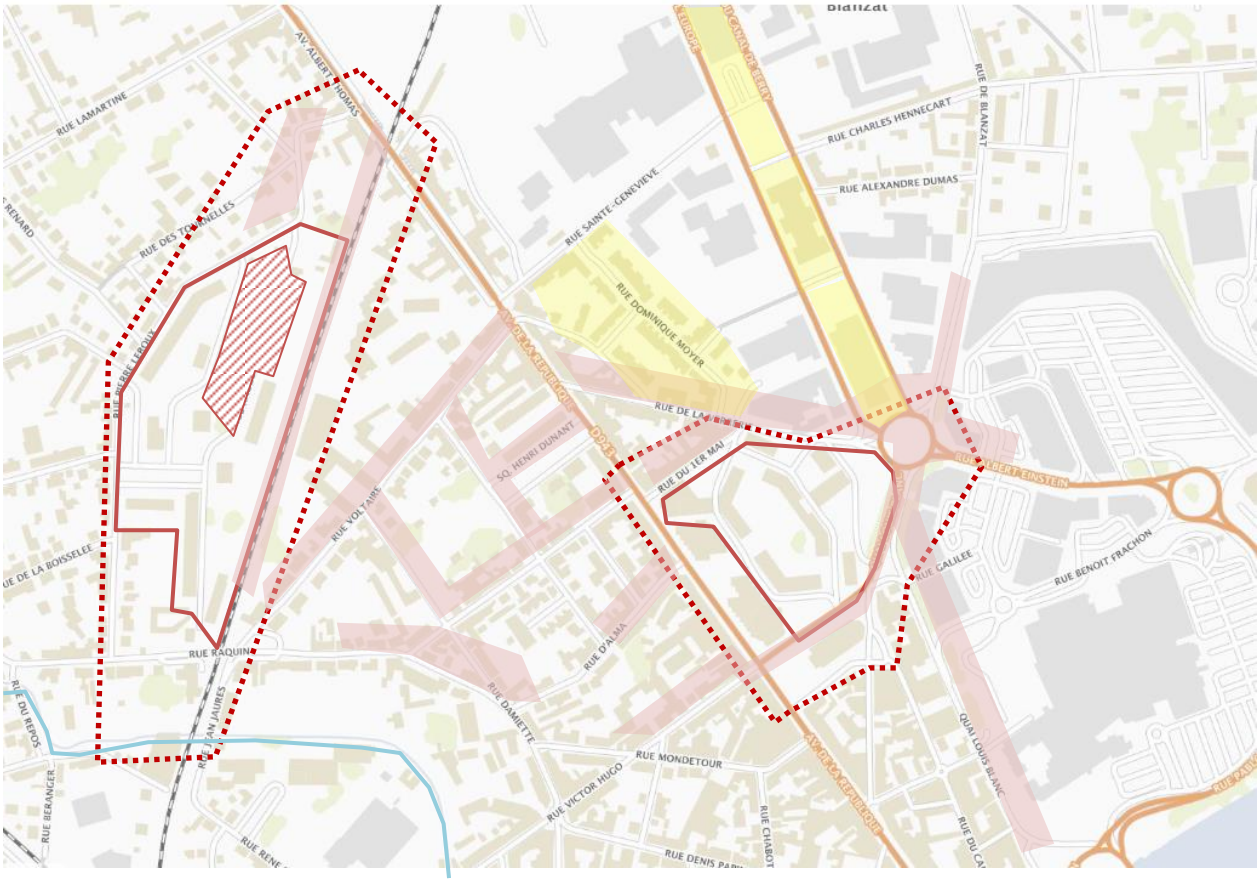
- L'ambiance et la qualité végétale ont été notées comme éléments constitutifs de la qualité du cadre de vie
- Nécessité de penser à l'habillement de la chaufferie
- Les stationnements aux pieds des tours sont les seuls à être gratuits. Ces derniers risquent d'être monopolisés.
- L'assemblée n'est pas hostile à une fermeture du site (résidentialisation)

5. Atelier « Déplacements » à la Verrerie

- La problématique du commerce illicite a été fortement abordée
- On remarque des difficultés liées au stationnement notamment ponctuel (beaucoup d'habitants et de véhicules médicalisés restent sur la voie (courses ou autres))
- Les déplacements des habitants des tours et des copropriétés se rejoignent. La pratique du site est donc partagée.
- La desserte en transports en commun est jugée satisfaisante

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A5 : Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU



Secteurs impactés par le NPNRU

Secteurs impactés par le PNRU

Périmètres de réflexion à l'échelle du quartier

Périmètres d'intervention NPNRU

Ruisseau la Vernoëlle

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A6 : Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets

Principes et modalités d'élaboration

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
-
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet de restructuration pour le quartier de Pierre Leroux

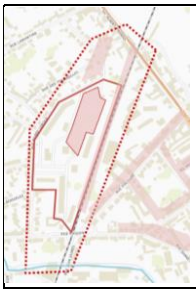
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP001006

Pierre Leroux est amené aux termes des engagements de la collectivité à devenir un quartier résidentiel calme, adapté en termes de pratiques durables mais aussi connecté à son environnement proche qui constitue l'un des poumons de l'agglomération, rendant Pierre Leroux attractif par la qualité du cadre de vie et de sa proximité des services et commerces

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°0105
…

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Dé-densification de l'habitat

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de logements locatifs sociaux sur le périmètre du quartier de Pierre Leroux	332	188	188	Forte densité de logements sociaux au sein d'un périmètre restreint et dans le cadre d'un marché de l'habitat très détendu. La démolition de trois tours permettra de créer une allée verte au centre du quartier et des équipements de loisirs.	

****

2. Améliorer la qualité de l'habitat au sein de Pierre Leroux

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique des quartiers

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de logements label BBC rénovation	0	188	188	Adaptation des logements aux enjeux que représentent le vieillissement de la population, la maîtrise des charges de chauffage et de la consommation d'énergie.	
Nombre de logements accessibles	0	176	176		
Nombre de logements adaptés PMR	0	8	24		

****

3. Restructurer le quartier en son sein et favoriser son ouverture et sa connexion à son environnement

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Réorganiser les espaces publics et la fonctionnalité de ses derniers	0 m²	6 000 m²	6 000 m²	Pierre Leroux constitue une enclave urbaine au sein d'un des poumons de l'agglomération. Des coupures	
Connecter le quartier à la ville (désenclaver le quartier par l'intermédiaire de la mobilisation des déplacements doux, partenariat avec la SNCF)	0 ml	500ml	500 ml		

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Réalisation d'un franhissement sécurisé de la voie ferrée	0	1	1	prégnantes sont présentes: voie ferrée, autopont

****

4. Renforcer et améliorer l'espace Pierre Leroux	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :*	Favoriser la mixité fonctionnelle (équipements, activités etc)

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Restructuration de l'équipement Pierre Leroux	213 m²	400 m²	400 m²	Pierre Leroux est un ensemble où la vie de quartier était présente ce qui permettait d'assurer un lien social fort. L'enjeu est de restaurer ce vivre ensemble par l'intermédiaire d'un équipement d'attraction dominant pour les quartiers d'habitat du nord de la ville. Ce lieu d'échanges et d'activités intergénérationnels devra favoriser le lien social et l'entraide (générationnelle, familiale, intercommunautaire). Les activités sportives douces et/ou de l'initiation à l'informatiques pourront se développer. Les principaux travaux consistent à créer une extension de surface pour une salle, d'améliorer les circulations, les sanitaires, l'accessibilité et la sécurité (évacuations)	

****

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
-
Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet de restructuration pour le quartier de la Verrerie

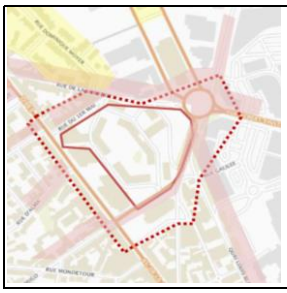
La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP001006

Le Verrerie doit à terme intégrer le cœur de vie de l'agglomération montluçonnaise de par son positionnement au sein d'un des quartiers les plus dynamiques économiquement à l'échelle du bassin de vie montluçonnais. Un des objectifs majeur est le bouleversement de l'image de ce secteur qui constitue aujourd'hui un petit ilôt où se concentre les dysfonctionnements urbains et sociaux

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



IRIS n°0106

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Dédensifier le secteur

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de logements locatifs sociaux sur le périmètre du quartier de la Verrerie	246	146	146	Forte densité de logements sociaux au sein d'un périmètre restreint et dans le cadre d'un marché de l'habitat très détendu. La démolition de deux immeubles permettra l'aménagement d'espaces verts. Elle a également pour objectif de lutter contre les activités illicites, dont le commerce s'est installé dans le quartier, en ouvrant ce dernier sur la ville.	

****

2. Restructurer le quartier en son sein et favoriser son ouverture au cœur de vie du bassin

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Réorganiser les espaces publics et la fonctionnalité de ses derniers afin de restaurer les agrafes urbaines	0 m²	1 000 m²	1 000 m²	La Verrerie constitue un ilôt urbain très restreint, ne bénéficiant pas d'espaces publics de qualité ce qui contribue à son enfermement et son exclusion de son environnement. Cette conception atténue l'intégration du quartier dans la ville et son appropriation par la population. Le programme se résume à mettre les stationnements au plus proche des axes de circulations pour permettre la création d'espaces apaisés à proximité des entrées des immeubles. De plus, les créations de liaisons douces permettront d'améliorer les jonctions avec le tissu urbain existant.	
Intégrer le quartier à la Rive Gauche du Cher par des liaisons douces	0 ml	300ml	300 ml		

****

3. Développer des équipements et des services favorisant le lien social entre les générations

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement : Favoriser la mixité fonctionnelle (équipements, activités etc)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de logements adaptés aux séniors	0	5	30	L'étude sociale et démographique réalisée dans le cadre du protocole de préfiguration a mis en évidence la part importante que représente les séniors : 30 % des locataires ont plus de 60 ans. Le projet habitat séniors a pour objectif d'intégrer un habitat adapté au sein du parc de logement social et de créer une salle ouverte aux habitants du quartier et proposant des activités multiples.	
Favoriser le lien entre les générations sur l'ensemble du quartier par la création d'une salle d'activités multigénérationnelles au sein du quartier	0	124 m²	124 m²		

****

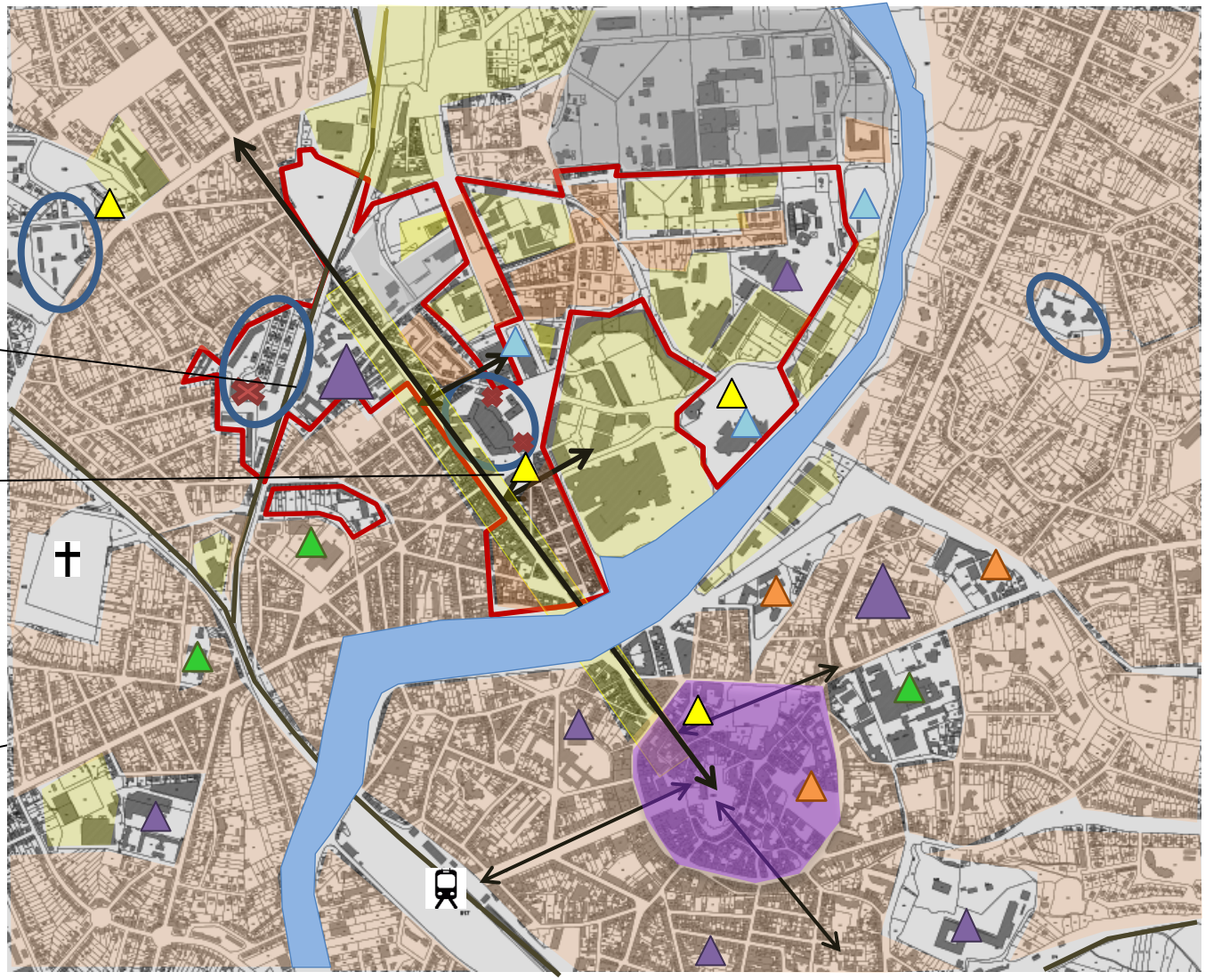
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe 7 : Schéma de synthèse des objectifs urbains prioritaires :

Franchissement, ouverture du quartier vers écoles, collèges et Avenue de la République, puis commerces et services (Zone St-Jacques et Rive Droite)

Ouverture du quartier par démolition des tours et aménagement des espaces : création de cheminements piétons liant République et St-Jacques

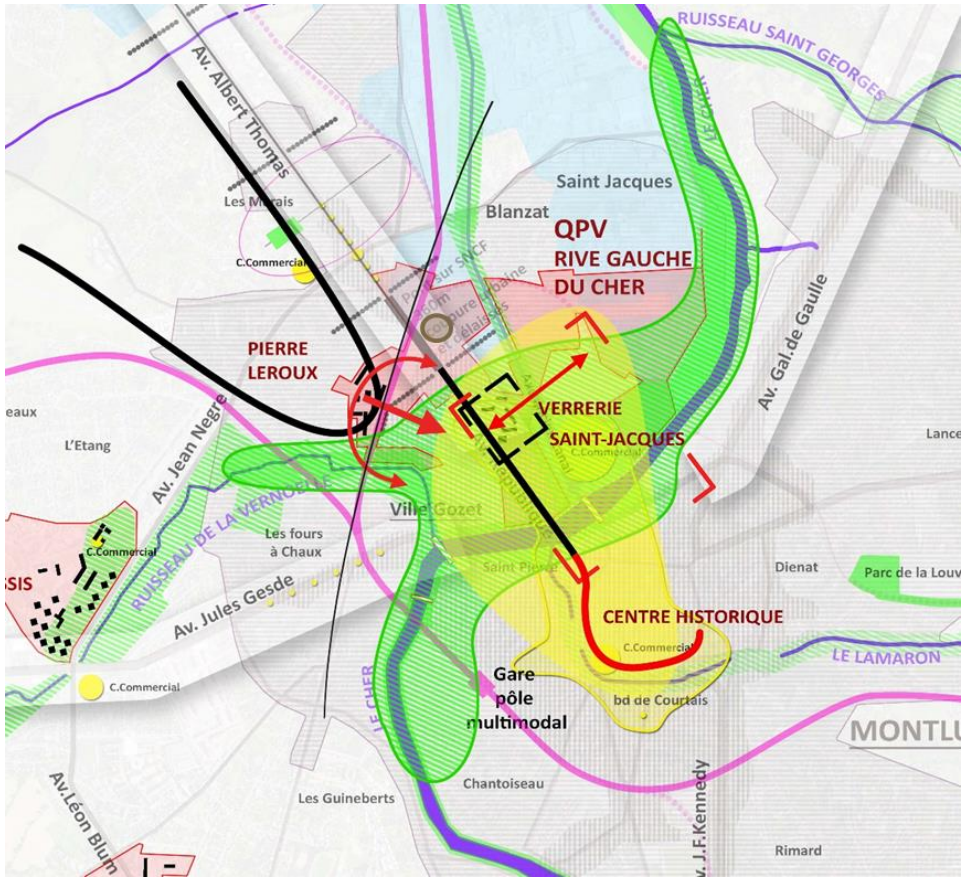
Tissu d'habitat globalement de faible hauteur : lisser l'urbanisation



Légende

- Zone commerciale et de services
- Zone industrielle
- Habitat individuel ou de faible hauteur
- Habitat individuel ou de faible hauteur et commerces
- QPV Rive Gauche du Cher
- Habitat collectif de densité importante
- Liens, créations de cheminements
- Démolition de tours d'habitat social
- Etablissements scolaires
- Etablissements culturels et sportifs
- Hôpital, pompiers
- Etablissements publics
- Place : lieu de marché, de rencontres
- Gare routière et ferroviaire

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



Cours d'eau à valoriser

Le but est ici de faire du Cher une centralité de la ville et de valoriser les mobilités douces via la trame bleue

Secteur commerçant : hyper-centre

Quartiers en Politique de la ville

Cours d'eau

Projet de multiplexe

Enclavement des quartiers

Désenclavement : liens entre quartiers et commerces et services,

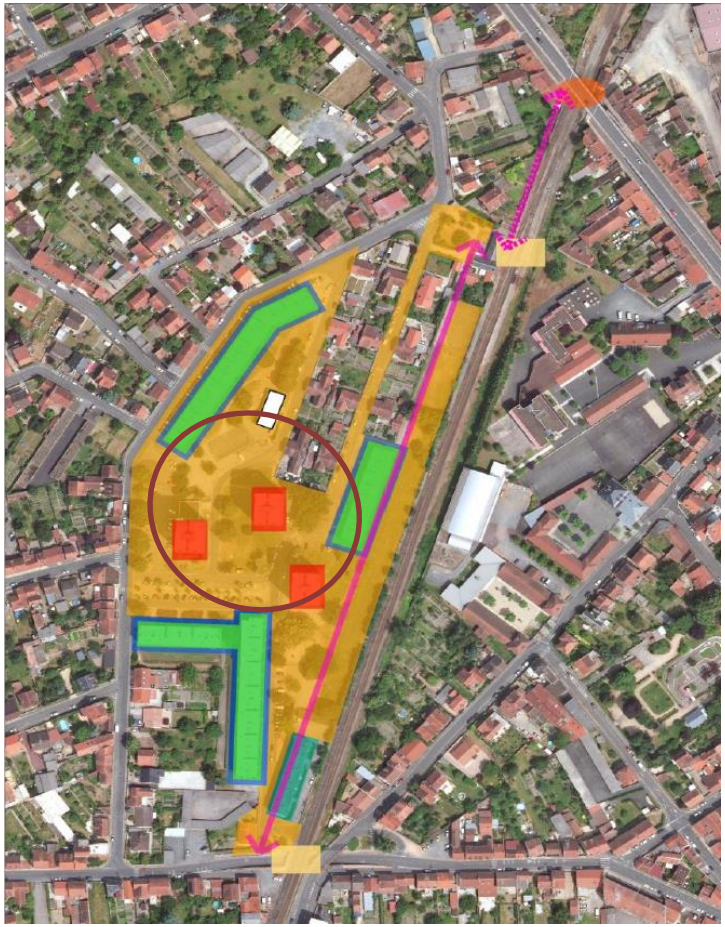
Entrée urbaine cohérente et positive sur le centre-ville

Voie ferrée

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe 7 : Synthèse des objectifs urbains à l'échelle des quartiers

Quartier Pierre Leroux



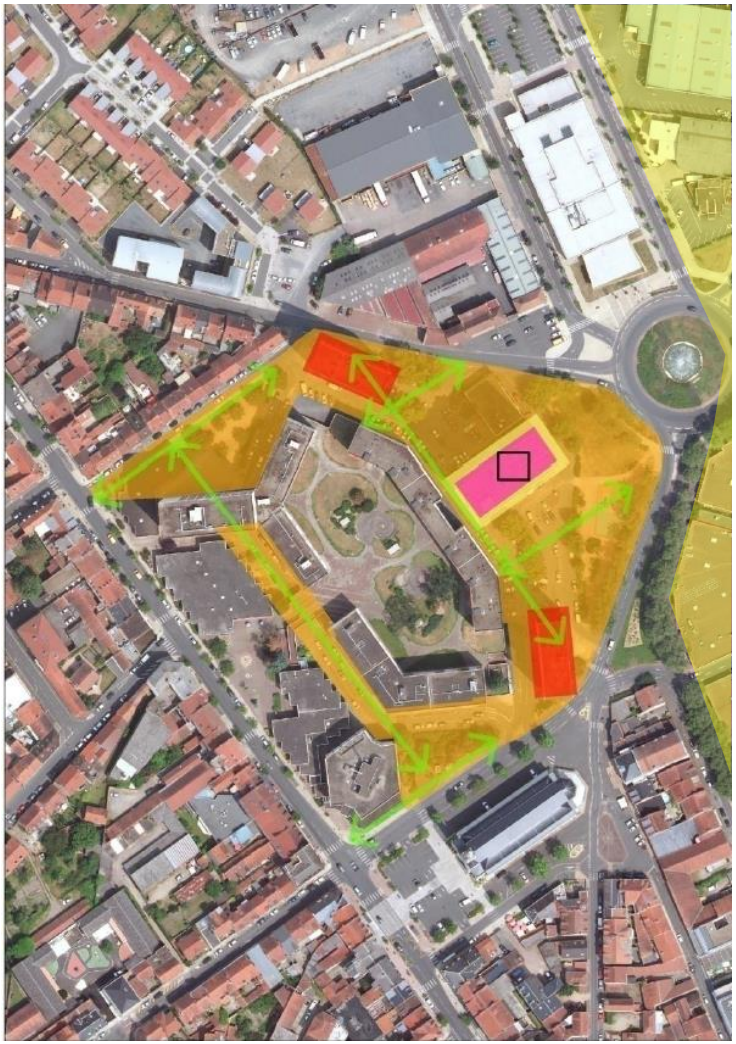
Légende :

- Requalification de logements sociaux : BBC Rénovation et accessibilité
- Requalification de logements sociaux : BBC Rénovation
- Démolition de logements sociaux :
  Permet de créer un espace de centralité et d'ouvrir le quartier d'un point de vue paysager
- Aménagement et restructuration du quartier : modification de la trame viaire, création d'aire de containers enterrés, mise en valeur des espaces verts
- Amélioration des franchissements de la voie ferrée : Relier Pierre Leroux aux écoles et commerces
- Création de connexions douces
- Création éventuelle d'un franchissement de la voie ferrée
- Espaces de sociabilité
- Espace Pierre Leroux

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe 7 : Synthèse des objectifs urbains à l'échelle des quartiers

Quartier La Verrerie



Légende :

Aménagements : structuration de la trame viaire et du stationnement, création d'espaces paysagers et d'aire de jeux

Résidentialisation de la tour d'habitat social restante et création d'une salle multi générationnelle pour favoriser le lien social

Démolition des tours : ouverture du quartier

Zone commerciale St-Jacques

Création de cheminements piétons pour favoriser la traversée entre l'Avenue de la République et la zone commerciale St-Jacques

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A8 : Plan guide du projet urbain sur Pierre Leroux et La Verrerie

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

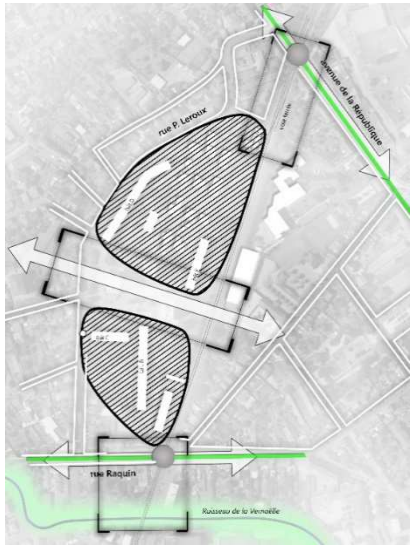
Plan Guide **PIERRE LEROUX**

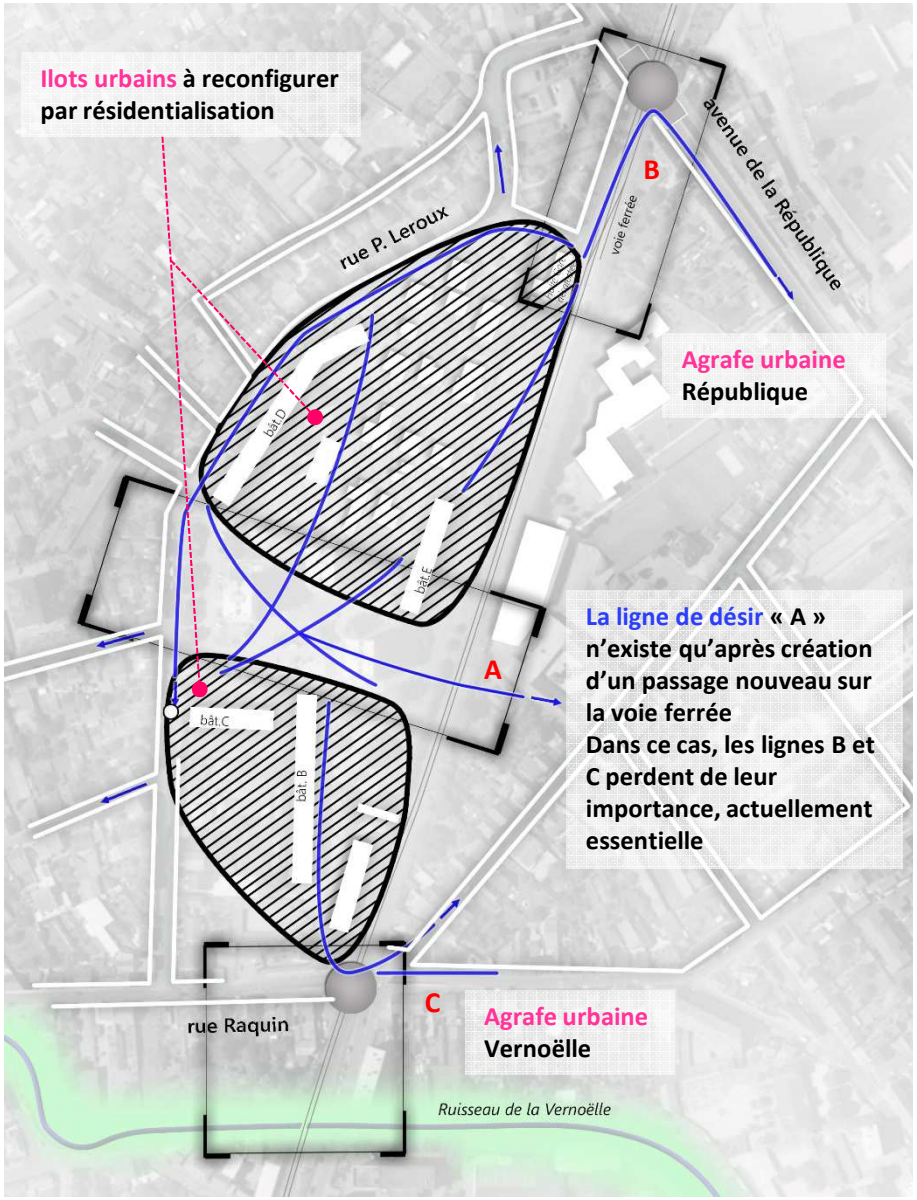
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Schémas de composition après démolition des tours A1,A2,A3

Enjeu central:

Accompagner la transformation du quartier, qui **devient deux ilots distincts** (disparition progressive du « quartier » actuel)





Trois niveaux d'action :

1. Image urbaine / par un changement d'échelle / Retrouver l'échelle classique de l'ilot
2. Traiter les « agrafes urbaines » République » et Raquin : retrouver le lien au centre de l'agglomération (Cf « Enjeu central » ci-dessous)
3. Rendre accessible, résidentialiser et améliorer l'offre de stationnement (+1 pl/log : 193 places pour 176 logements) / hors stationnement en long sur voirie

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Plan Guide | Pierre Leroux | prescriptions transversales

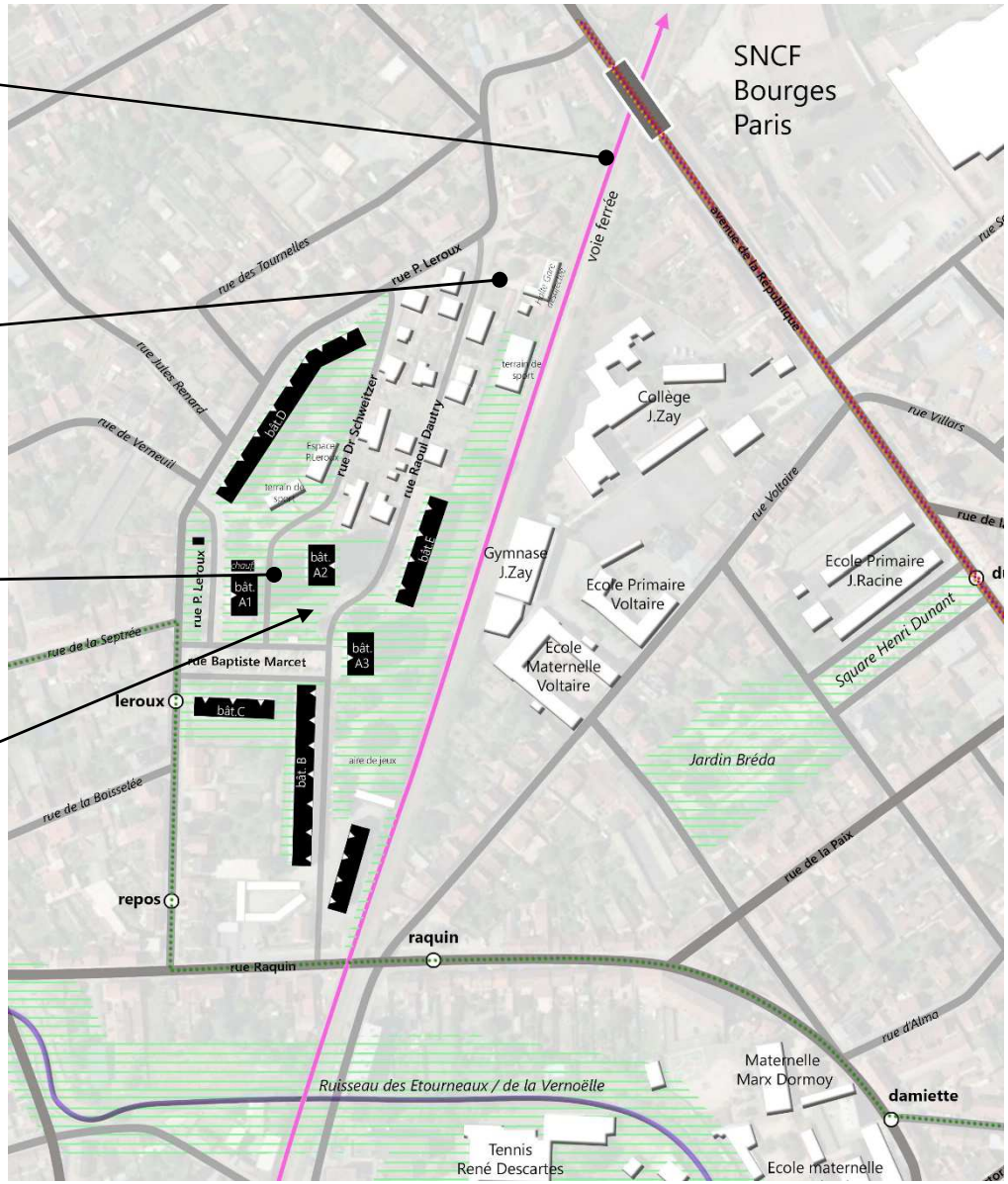
1.Sécurisation du Passage à Niveau et du cheminement piétonnier
Signalisation lumineuse
Signalisation sonore
Portail verrouillable au passage d'un train
Zone de refuge
Clôture haute

2.Square Dautry
Marquer cette entrée du quartier
Valoriser l'articulation urbaine formé par l'ancienne cour de la gare

3.Démolitions / projet
3 tours A1-A2-A3
Réhabilitation technique abandonnée: rapport cout avantage

4.Espace végétalisé / plusieurs hypothèses: fragments d'un paysage reconstitué / Espace pédagogique pour les écoles / jardins familiaux/ Plaine de jeux
En ville, plus ou moins circulable, au centre de Pierre Leroux

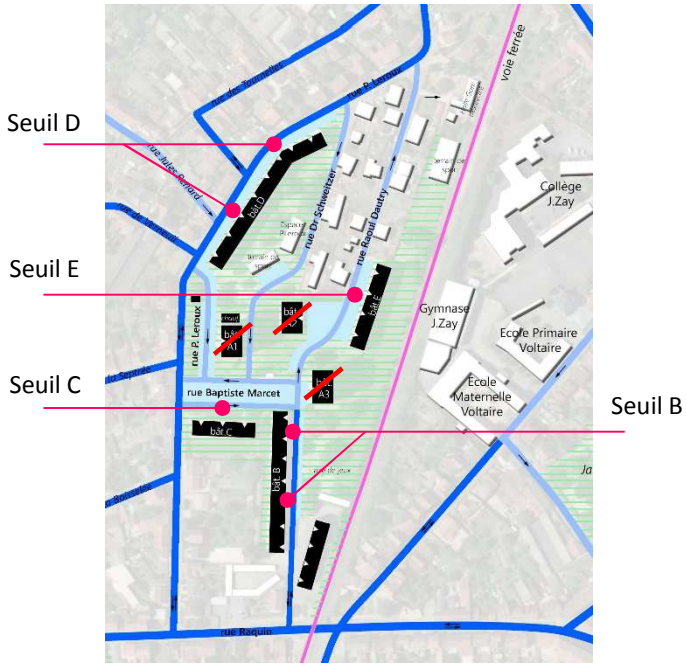
5.Accessibilité / Entrée d'immeubles / <u>partout</u>
Image résidentielle
Accessibilité PMR / Mouvement de pente
Stationnement / Mouvement de pente

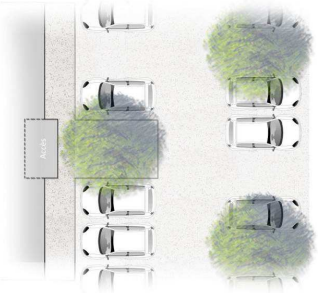


DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738











Préconisations | seuils, accueil et accessibilité PMR

➔ **Retrouver le rapport au sol :** mouvement de pente avec des cheminements en matériaux compatibles avec la marche à pied, de largeur minimale confortable et accessible PMR.

➔ **Des accès aux immeubles identifiés et protégés**.

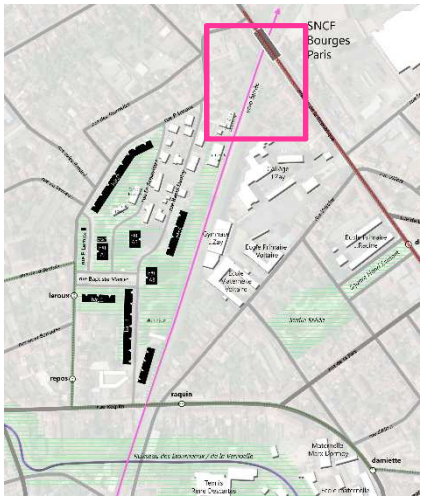
➔ **Des rampes** en complément d'emmarchements courts.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738









Préconisations | sécurisation du cheminement informel le long des voies SNCF

➔ **« Sortir de la clandestinité » :** formalisation et officialisation des parcours piétons directs et évidents vers Pierre Leroux.

➔ **Créer une continuité piétonne sécurisée et signalée** (signalétique dynamique ?) le long de la voie ferrée.

Constat :

Malgré les aménagements récents, la traversée de la voie ferre reste problématique (intrusion aisée dans le domaine ferroviaire, raccourci piétonnier…) Ces passages informels sont accentogènes, bien que directs et naturels et correspondent aux lignes de désir de parcours piétonniers vers les écoles et le centre-ville notamment

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



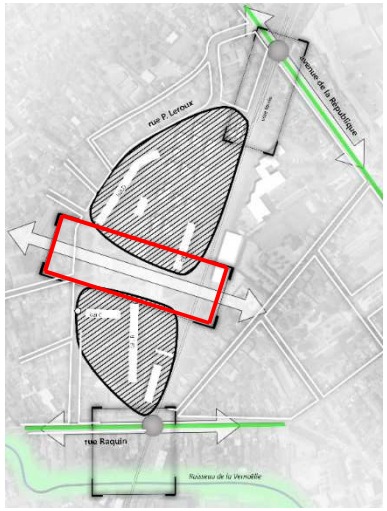


Aujourd'hui :

- *Des espaces libres et végétalisés mal délimités, sans véritable mobilier.*
- *L'absence de qualitatif dévalue l'image urbaine des quartiers.*

Demain :

- *Trois tours démolies.*
- *L'enjeu d'une « couture résidentielle » de part et d'autre de la rue Pierre Leroux*



Préconisat-ions

La nature dans la ville

- **Conforter les espaces calmes** et de qualités, accompagner l'évolution démographique de la ville en retrouvant les trames vertes et bleues.
- **Pouvoir favoriser le lien social / le faciliter**



Selon différents scénarii

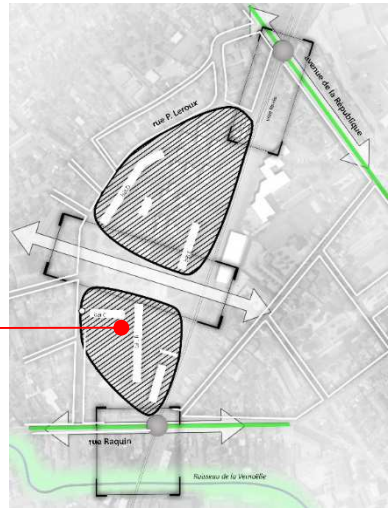
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738





Préconisation espaces de sociabilité

- Encourager la possibilité d'organiser via une structure associative des Jardins pédagogiques et d'agrément.
- Exemple à Bordeaux (parc public clos)
- Potagers partagés (et encadrés) à Chauny



leviers d'action | lieux prédestinés

Espaces verts

Espaces partagées

Espaces de socialisation:

- Parvis d'écoles
- jardins familiaux
- Espaces de jeux , espaces de sport

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

















Constat :

Les dépôts d'ordures ménagères et encombrants s'opposent aux efforts sur l'amélioration du quartier.

Il est particulièrement difficile de récupérer l'ensemble des déchets qui s'y trouvent.

P.Leroux et Verrerie

Préconisations | cadre de vie – point de collecte des OM

➔ **Locaux à ordures ménagères**, non fermés, mais suffisamment clos pour être identifiés et maintenir un aspect « fonctionnel, propre et qualitatif».
Il peuvent être déclinés en **abris à deux-roues.**

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738









Constat

Beaucoup d'arbres anciens et en conflits avec leur environnement proche. Quelques arbres à conserver de par leur intérêt paysager.

Préconisations | ambiances urbaines et demande de nature en ville

➔ **Affirmer le rôle du végétal en ville** :

- Biodiversité, régulation climatique, atouts sociétaux
- Accompagner dans l'épaisseur du tissue urbain le projet des Rives du Cher

➔ **Engager un renouvellement du patrimoine arboré** avec une palette végétale adaptée en termes de gestion, des plantations courantes mais diversifiées.

➔**Traiter les sols avec un cout d'investissement** plus faible que les surfaces minérales, valoriser le foncier (action positive sur le cadre de vie)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Scénario choisi sur le secteur de Pierre Leroux

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

SCENARIO 3

➔ **Evolution du scénario 2**, moins restrictif pour la circulation automobile

Identifiants | *variante du scénario 2*

1. Priorité à la proximité : la marche à pied est valorisée / Les accès résidentiels restent ouverts à l'automobile.
2. Maillage circulable : faciliter l'accès résidentiel aux automobilistes
3. Stationnement résidentiel (1pl. Par logement)
4. Jardins familiaux/ jardins de poche



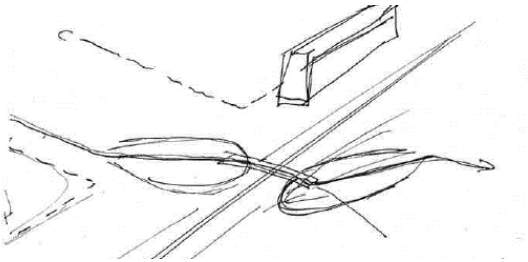
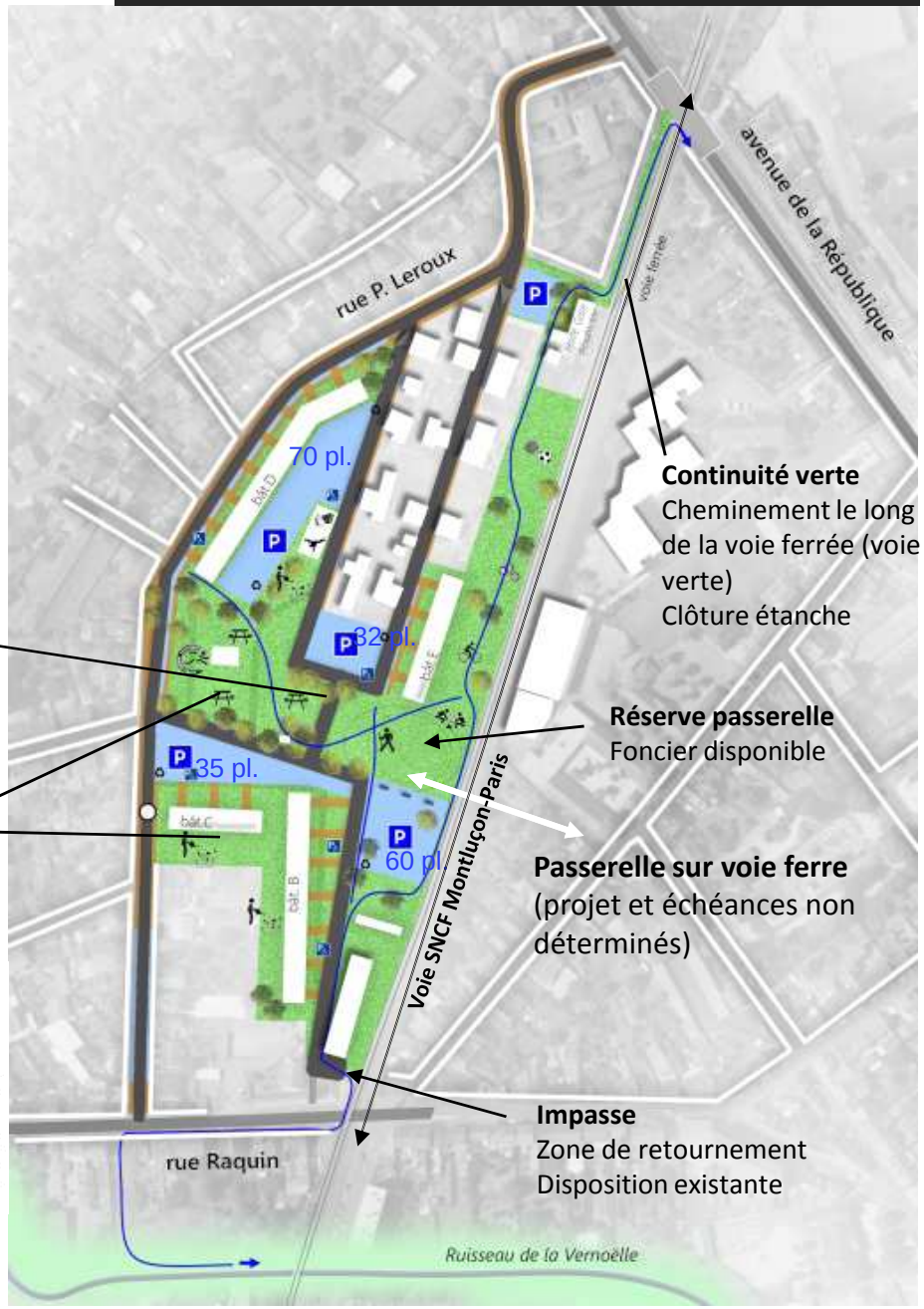


Schéma type pour passerelle

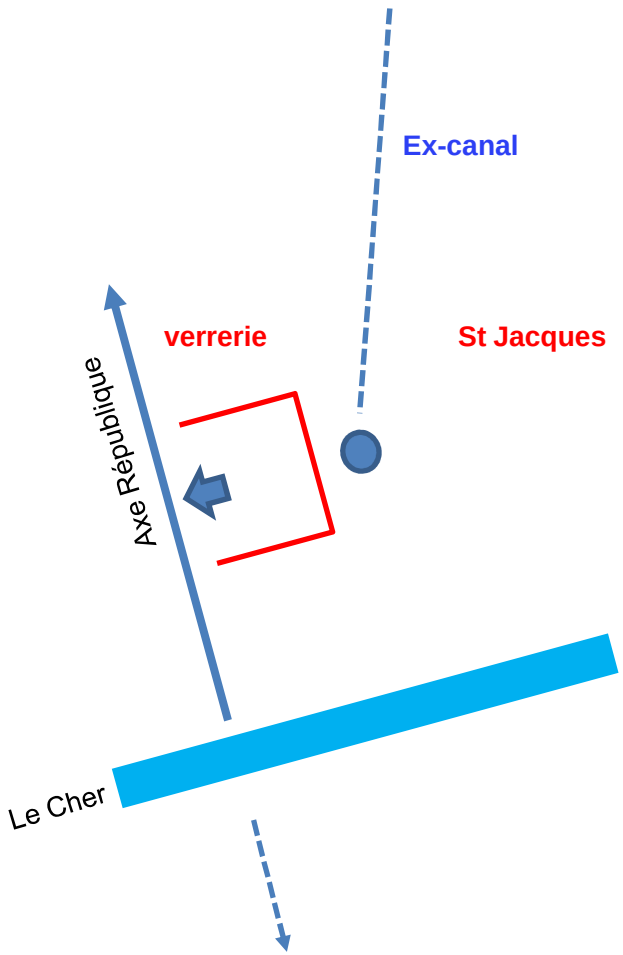


DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Plan Guide **LA VERRERIE**

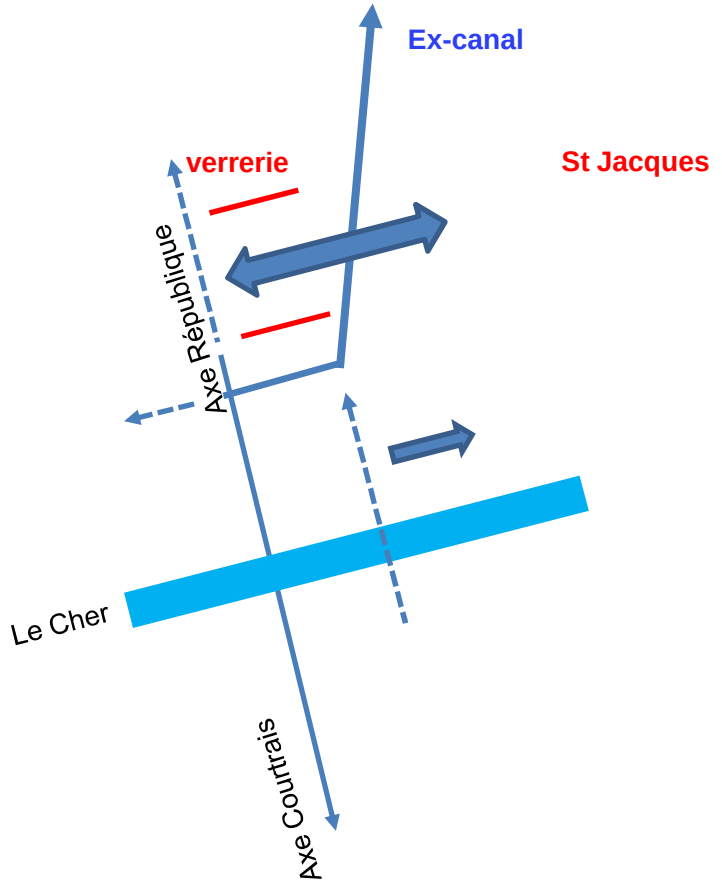
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

diagrammes



Existant

La Verrerie est tournée coté République



Projet

Ouverture de la Verrerie Est-Ouest

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Enjeux urbains

1. La façade République
2. L'entrée de ville historique
3. L'entre de ville du XXIe siècle
4. Le contact avec le Cher
5. La façade Saint Jacques

Agrafes / leviers d'action

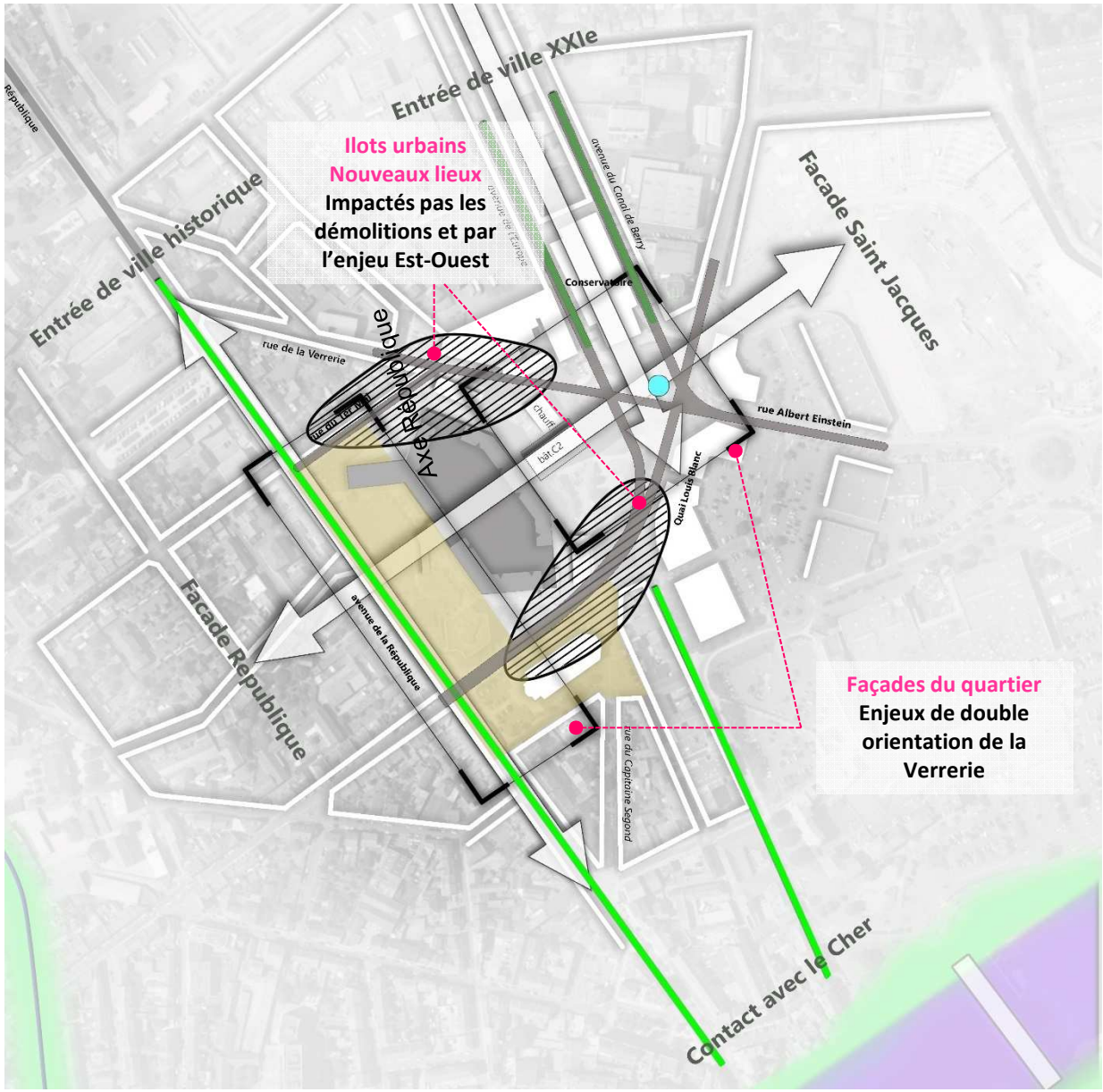
- Ilot Verrerie = double façade
- Démolitions = nouveaux lieux

Maillages à affirmer (échelle rive gauche)

- L'axe historique
- La connexion République St-Jacques
- La porte de centre-ville

Enjeux architecturaux et paysagers

- **Mettre en valeur** l'urbanisme spécifique de la Verrerie dans le tissus ancien de la Ville Gozet
- **Affirmer une cohérence**, au-delà des seuls abords de la Verrerie (Travailler sur un périmètre élargi)



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

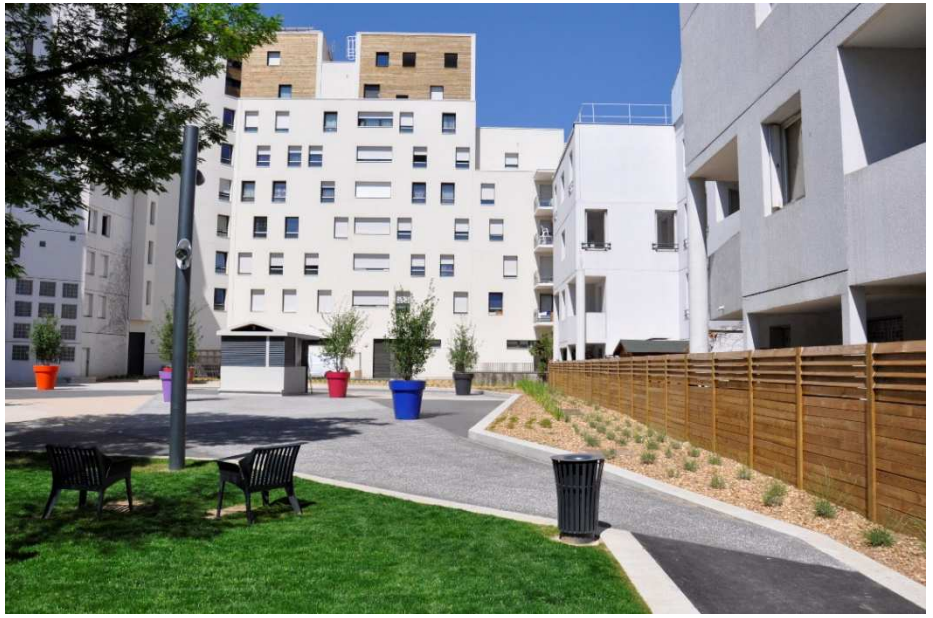
Transversalités à affirmer (échelle du quartier)

= Maillages piétons (lignes de désir)



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738





Préconisations | Pieds d'immeubles

La dalle de la Verrerie pourrait affirmer son statut:
Peu traversée, peu utilisée, elle pourrait :

- Perdre ses escaliers encombrants
- Affirmer sa vocation privative
- Devenir un jardin sur dalle, « jardin à voir »
- Privilégier ses accès par l'intéreiur des résidences (hors une rampe technique à conserver)

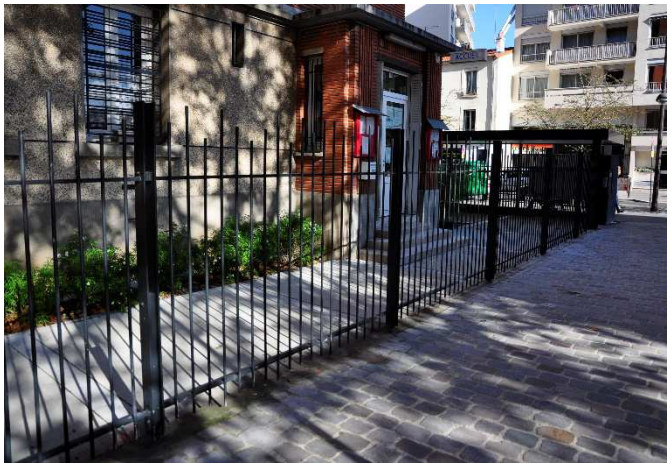
Affirmer le rapport au sol des immeubles

- Simplifier et supprimer les accès aux géométries complexes.
- Privilégier la résidentialisation de la dalle. La privatiser ? (pas d'usage public)
- Affirmer les accès à la dalle par l'intérieur des volumes bâtis



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



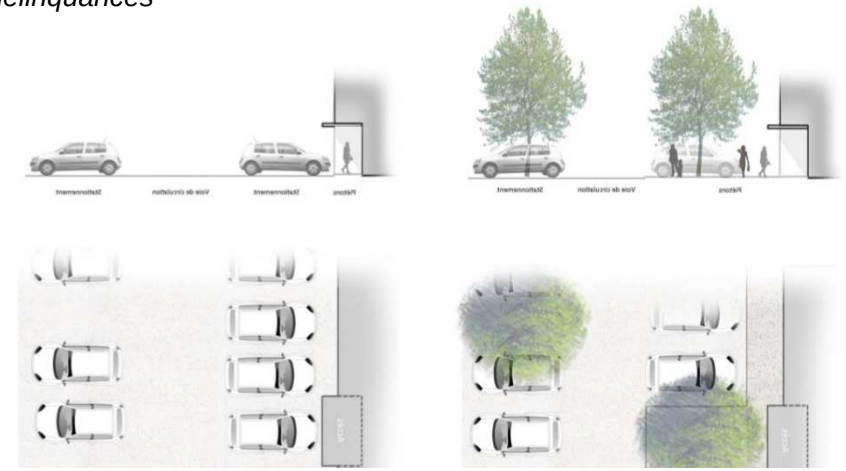




Constat :
Pied d'immeuble de la tour C2, conservée. Manque d'urbanité, connu comme espace de trafics et délinquances

Préconisations | sécurisation et recherche de confort menés conjointement

Embellir les pieds d'immeuble et valoriser les entrées d'immeubles.



AVANT *APRES*

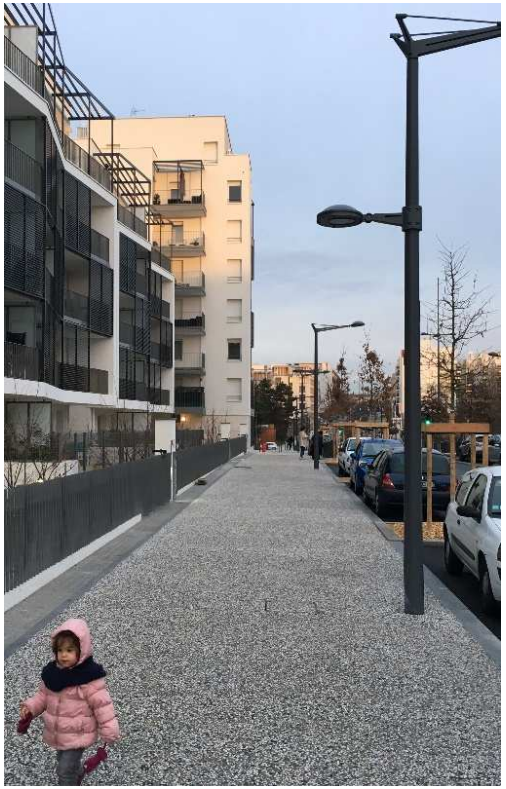
Principe de recul des stationnement en pied d'immeuble et de résidentialisation



Exemples différenciés de traitement qualitatif de pied d'immeuble
- *En haut : Paris / un grille sépare la rue et le pied d'immeuble*
- *En bas : Bordeaux, un espace non circulable est aménagé hors zones de voirie automobile*

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738











Constat :

Abandon des lieux, revêtement exclusivement fonctionnels et vieillissants n'invitent aucunement les résidents à se déplacer à pied ou en vélo.

Obstacles imposés par un mobilier inadapté (manque d'éclairage) ou discontinuités

Préconisations | mobilité douce - Marche à pied

- **Sécuriser les déplacements doux** et notamment des déplacements domicile - école - espaces publics partagés (jardins, parcs, sentiers...) : dispositifs anti-voitures, dimensionnements piétonniers généreux (en largeurs et en maillage)
- **Rendre les déplacements doux agréables** afin de les favoriser: matériaux adaptés, mobiliers, éclairage, plantations
- **Proposer une alternative** efficace contre l'utilisation de la voiture sur les très courtes distances.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738





Préconisations | Pieds d'immeubles

Quel usage pour les locaux en rez-de-chaussée ?

Inadaptés au logement dans leur forme actuelle, ils pourraient retrouver cette fonction après:

- adaptation, protection
- redéfinition du rapport au sol,
- ouverture à d'autres fonctions.

Exemples étrangers

A Copenhague : des immeubles à vocation sociale : des extérieurs séparés mais non cloisonnés.

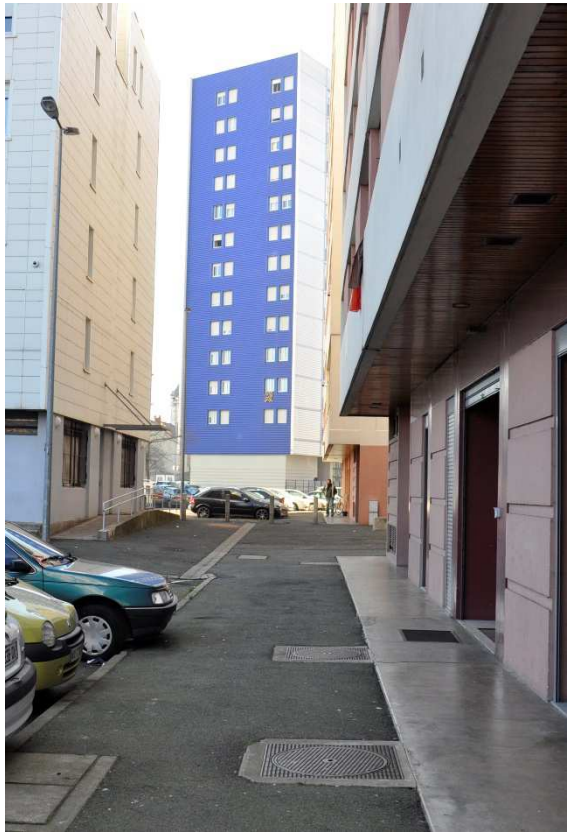
Sans reproduire exactement un tel dispositif ouvert, le principe d'espaces végétalisés en pied d'immeubles est à retenir

➔ ***A la Verrerie** : Des rez-de-chaussée complétés d'espaces privatifs, accessibles PMR et personnes âgées ?*

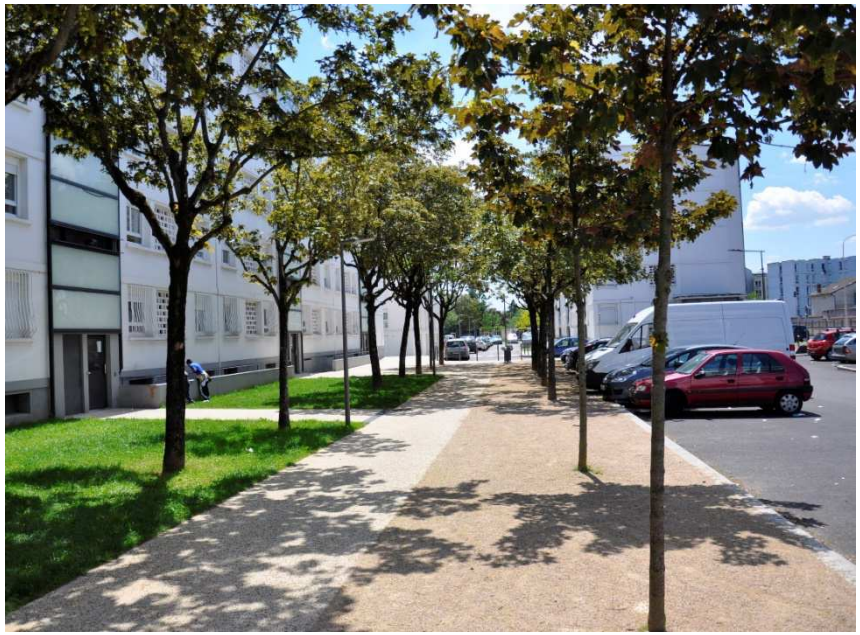
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738







Constat :
Rapport au sol et notion d'accueil n'existe plus au niveau de certains immeubles. L'espace public, très dégradé, perd ses qualités d'usage



Résidentialisation en quartier ANRU / Vaulx en Velin / RELATIONS URBAINES

Préconisations | Pieds d'immeubles

➔**Retrouver un rapport au sol qualitatif**

➔**Traiter les seuils**, en tant qu'espaces d'accueil, pour une image qualitative des immeubles.

Les entrées se qualifient par la porte (elle-même) par les abords immédiats : accueillir, rassurer, protéger, porter une image positive. **Associer végétal-minéral-mobilier-lumière**

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Scénario choisi sur le secteur de la Verrerie

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Scénario paysager

Affirmer la forme urbaine de la verrerie

➔ **Chaque adresse dispose de :**

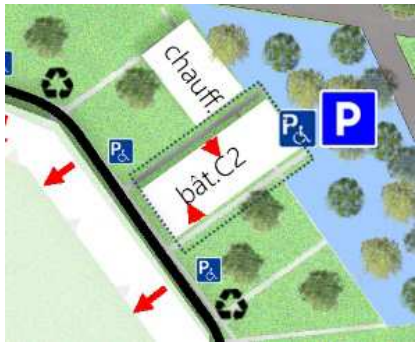
- Larges espaces plantés et jardins intergénérationnels en pied d'immeuble
- Stationnement PM / seuils PMR
- Espaces OM

➔ **Tout l'ensemble dispose de :**

- Parking unitaire coté St Jacques
- Poches de stationnement près des services coté République

➔ **La bâtiment C2**

- Est conservé, résidentialisé
- Une **clôture** marque ses limites et abords au niveau du sol



Clôture résidentielle autour du C2



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Scénario paysager

Long terme :

La proposition d'un scénario à long terme permet d'affirmer la cohérence du projet « court terme » avis à vis de l'environnement urbain et paysager où il se situe.

Il s'agit par exemple :

Suppression du rond point, affirmation d'une entrée de ville nouvelle par l'ex- Canal de Berry et extension de la « couture verte » reliant Saint Jacques et la Verrerie.

L'ensemble ne forme plus « qu'un » et la Verrerie est la façade de Saint Jaques sur l'axe République

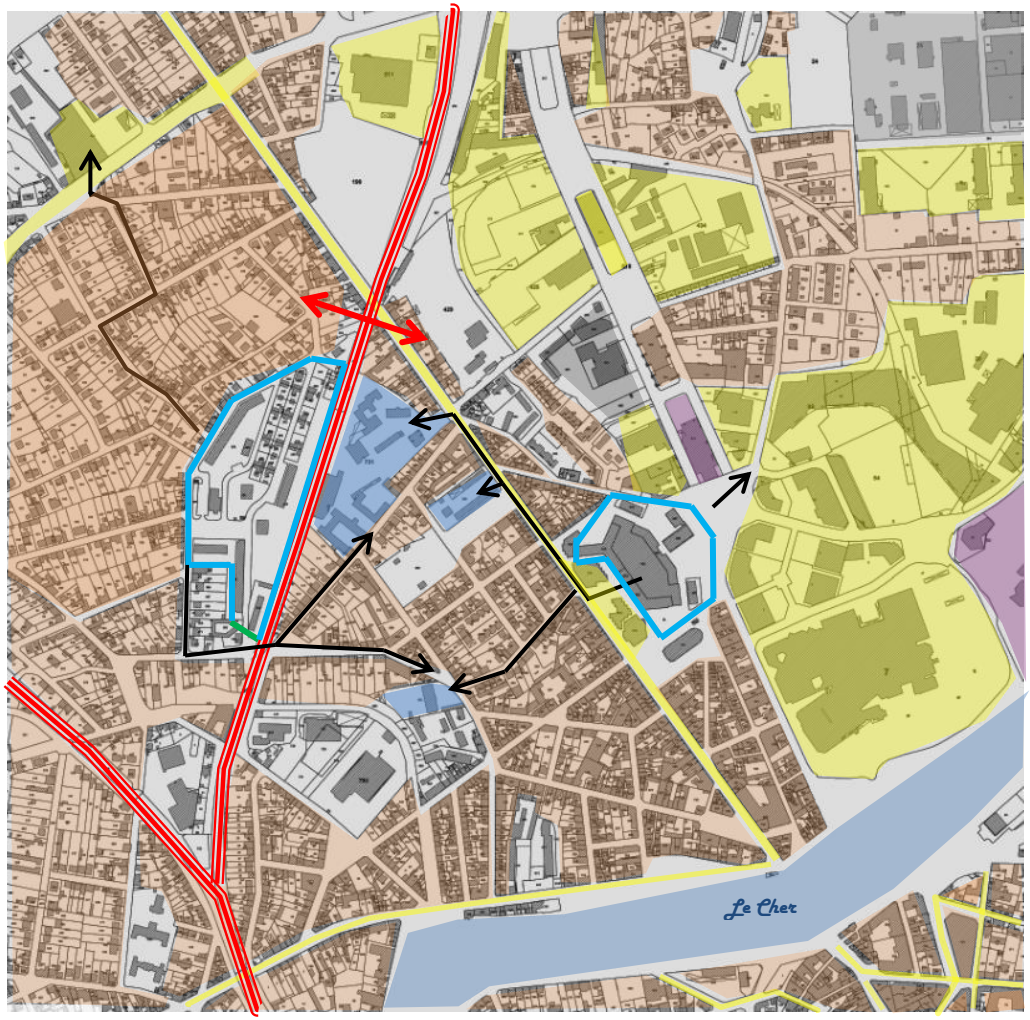


DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A9 : Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant et après projet : l'avant-projet

Légende

- Zone principalement d'habitat
- Zone commerçante
- Etablissements scolaires
- Zone industrielle
- Etablissements culturels
- Quartiers NPNRU
- Enclavement lié au chemin de fer
- Franchissement dangereux - Passage à niveau
- Mobilités piétonnes vers commerces et établissements scolaires
- Voie ferrée



Pierre Leroux :

- 5 bâtiments d'habitat social R+3
- 3 bâtiments d'habitat social R+12
- Un quartier enclavé (de Saint-Jacques-République et des écoles) du fait de la voie ferrée et d'un éloignement relatif des franchissements
- Un quartier manquant d'un lieu extérieur de convivialité

La Verrerie :

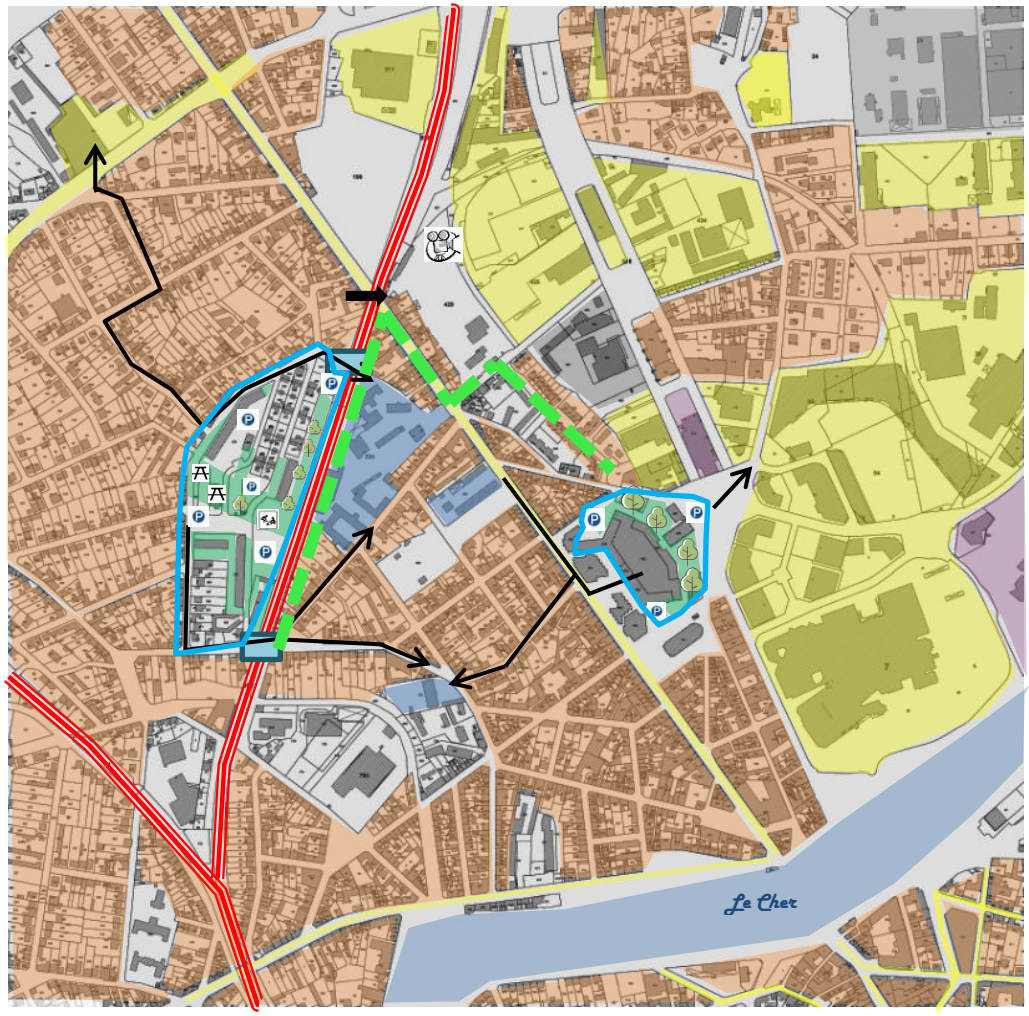
- 1 tour d'habitat social R+18
- 2 tours d'habitat social R+12
- Une copropriété composée de bâtiments R+5, R+7 et R+14
- Un quartier extrêmement dense à l'architecture étouffante

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A9 : Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant et après projet : projet

Légende

- Zone principalement d'habitat
- Zone commerçante
- Etablissements scolaires
- Zone industrielle
- Etablissements culturels
- Quartiers NPNRU
- Création de parking
- Création d'espaces verts
- Création d'espace de loisirs, de jeux
- Création d'espaces de pique-nique
- Franchissements sécurisés
- Etude d'un franchissement de la voie ferrée SNCF/Ville
- Mobilités piétonnes vers commerces et établissements scolaires
- Voie ferrée
- Projet de multiplexe-Médiathèque
- Liaison douce créée entre les deux quartiers



Pierre Leroux :

- Les trois tours détruites vont permettre la création d'une ouverture paysagère et l'aménagement d'espaces verts et de sociabilité
- La trame viaire et le stationnement vont être réorganisés (voir plus loin)
- Les franchissements de la voie ferrée vont être retravaillés pour désenclaver le quartier et permettre aux habitants de Pierre Leroux de rejoindre plus facilement les zones de commerces et services notamment les écoles, ainsi que la zone Saint-Jacques et le centre-ville via l'avenue de la République.

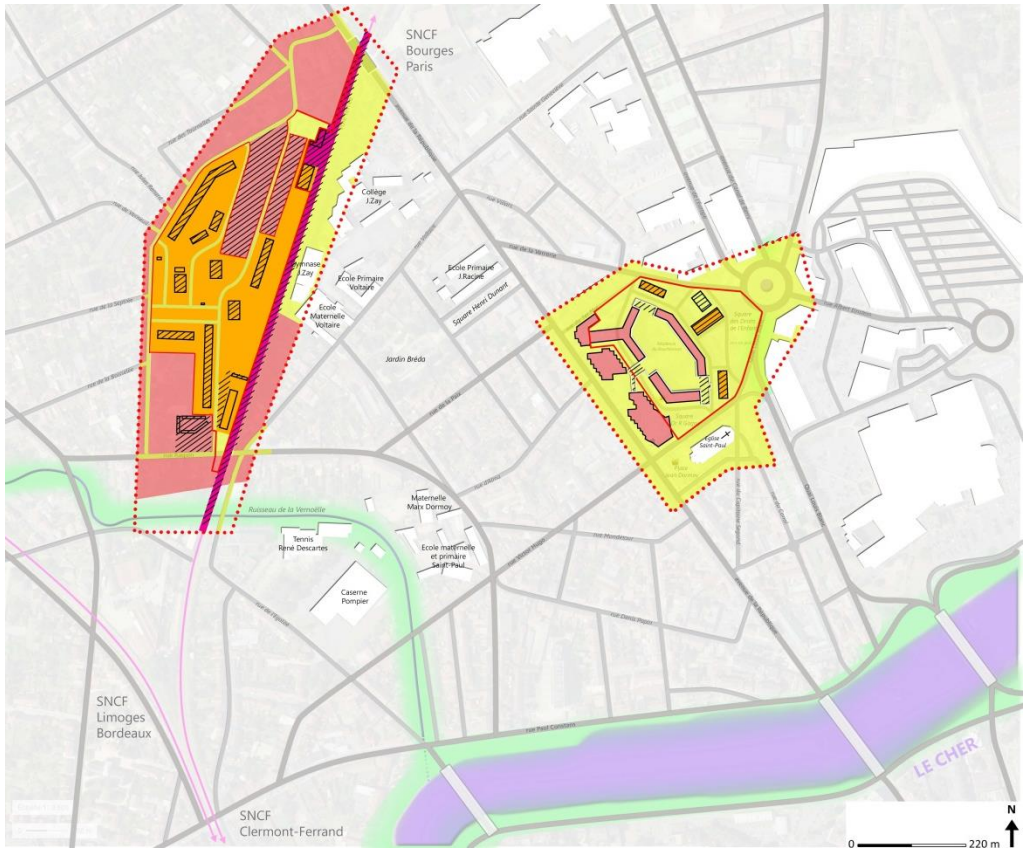
La Verrerie :

- Les deux tours détruites vont permettre d'ouvrir le quartier créant ainsi des agrafes urbaines permettant son réaménagement avec des mobilités douces pour relier République et St-Jacques, aménagement du stationnement, création d'une aire de jeux, résidentialisation/sécurisation de la tour d'habitat social restante.

Les deux quartiers du NPNRU seront reliés grâce à une liaison douce longeant notamment la voie ferrée et une partie de l'Avenue de la République. Cette coulée sera en lien avec le projet des Berges du Cher.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

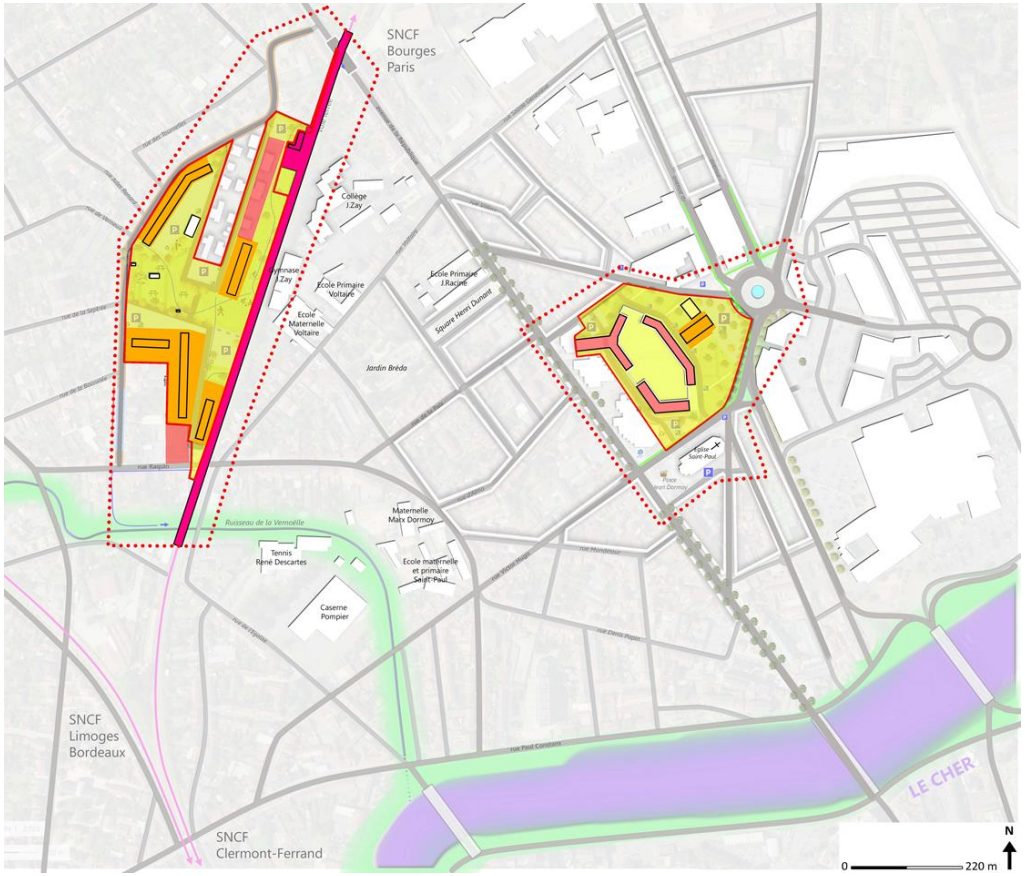
Annexe A9 : Cartes thématiques : travail sur la domanialité (Aujourd'hui)



Public
Privé
Bailleur
SNCF / RFF
Périmètre de réflexion
Périmètre travaux NPNRU

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A9 : Cartes thématiques : travail sur la domanialité (Après projet)



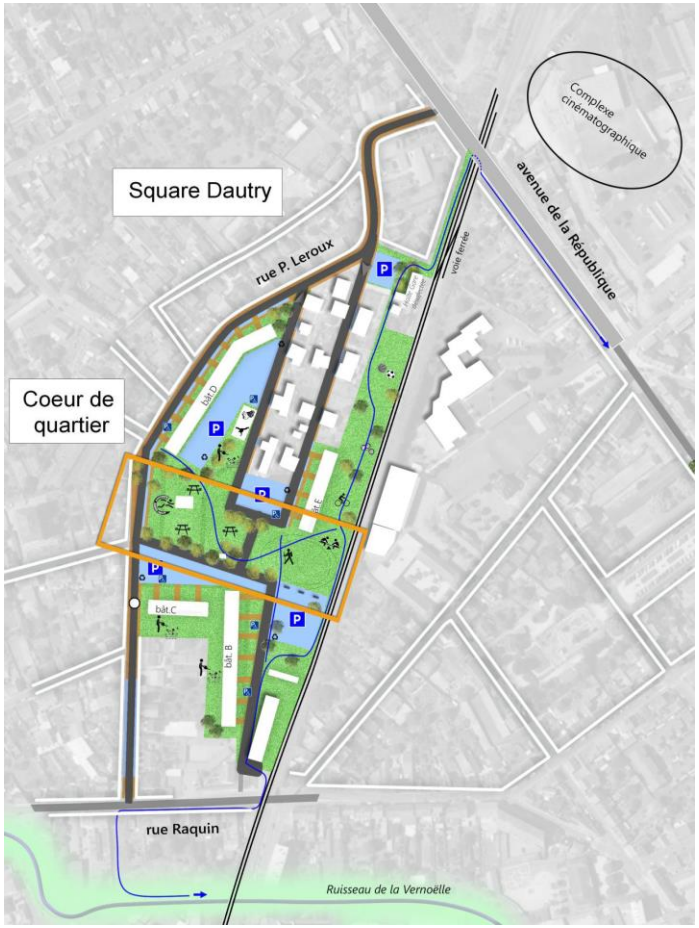
Public
Privé
Bailleur
SNCF / RFF
Périmètre de réflexion
Périmètre travaux NPNRU

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

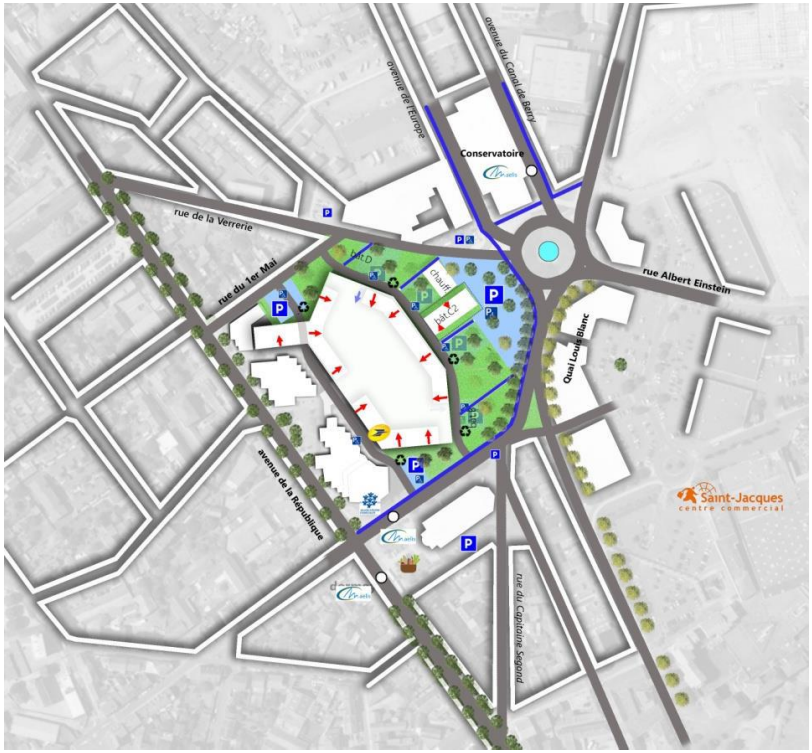
Annexe A9 : Cartes thématiques : aménagement de l’espace et de la trame viaire

Situation avant (voir annexe A3)

Pierre Leroux



La Verrerie



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

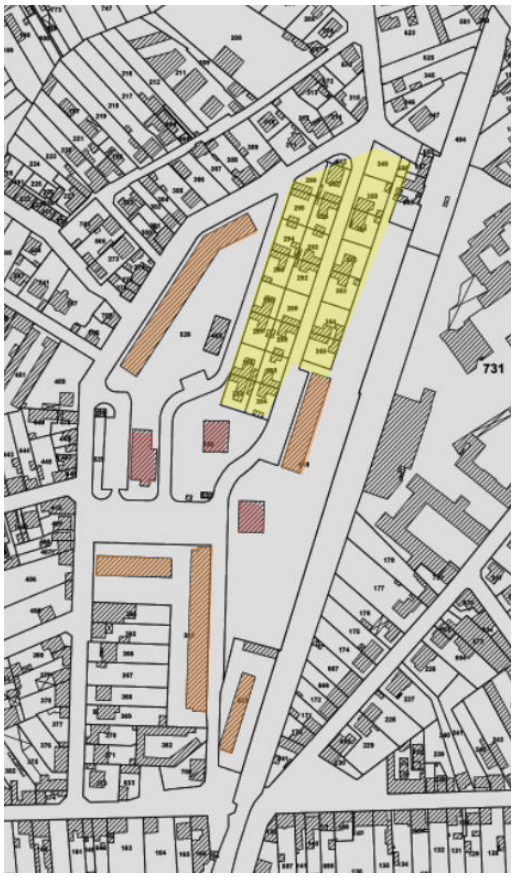
Annexe A10 : Plan de localisation des terrains utilisés pour la reconstitution de l'offre

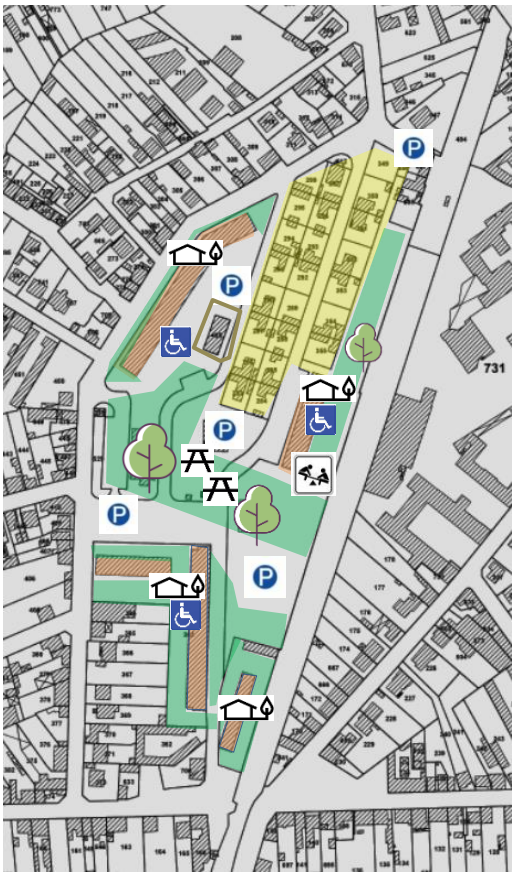
Sans objet

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A11 : Plan du Foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Pierre Leroux





Zone d'habitat pavillonnaire, parc privé

Bâtiments R+3, parc social

Bâtiments R+12, parc social

Requalification : BBC Rénovation

Requalification : accessibilité

Aire de jeux

Création d'espaces verts

Tables de pique-nique

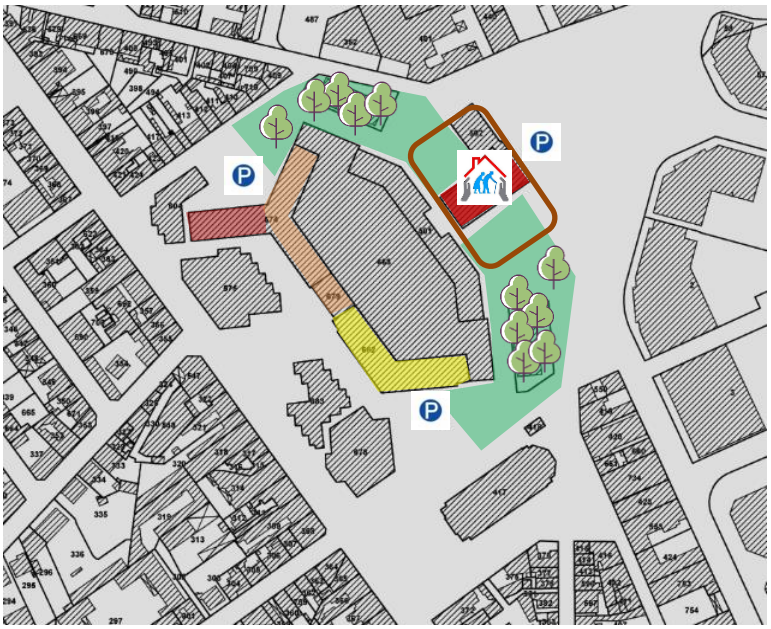
Création de stationnement

Agrandissement espace Pierre Leroux

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

La Verrerie





Bâtiment R+18, parc social

Bâtiment R+14, parc privé

Bâtiment R+7, parc privé

Bâtiment R+5, parc privé

Création de stationnement

Création d’espaces verts

Logements séniors

Résidentialisation

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe A12 : Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe B1 : Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe B2 : Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

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

Au total, les contreparties cédées représentent 37 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 19,7 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :

- 2 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV
- 35 droits de réservation correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV dont le coût HT est supérieur à 45 000€ par logement.

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

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

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

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

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

Sans objet.

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

   - Les opérations de requalification en milieu occupé

   Au total 37 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- 2 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement,
- 35 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

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

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
26 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	*2*	*T2 – T4*	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
28 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	3	T3-T4	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
30 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T5	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
32 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T4	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
34 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T3	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
36 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T3	*Label BBC rénovation Ascenseurs*
38 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre*	1	T4	*Label BBC rénovation Ascenseurs*

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

2 RUE BAPTISTE MARCET MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T3-T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
4 RUE BAPTISTE MARCET MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T3-T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
6 RUE BAPTISTE MARCET MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4-T5	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
7 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T5	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
9 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T3-T6	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
11 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
13 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
15 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
17 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

19 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
21 RUE PIERRE LEROUX MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
15 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T5	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
17 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T3-T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
19 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
21 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	2	T4	*Label BBC rénovation* *Ascenseurs*
35 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T4	*Label BBC rénovation*
37 RUE RAOUL DAUTRY MONTLUCON	*MONTLUCON HABITAT*	*Logement collectif*	*1er semestre 2021*	1	T3	*Label BBC rénovation*

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

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Sans objet.

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

Sans objet.

C - Dispositions communes

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

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

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

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

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

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

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

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Directeur général de l’Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l’Agence, le directeur régional d’Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

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

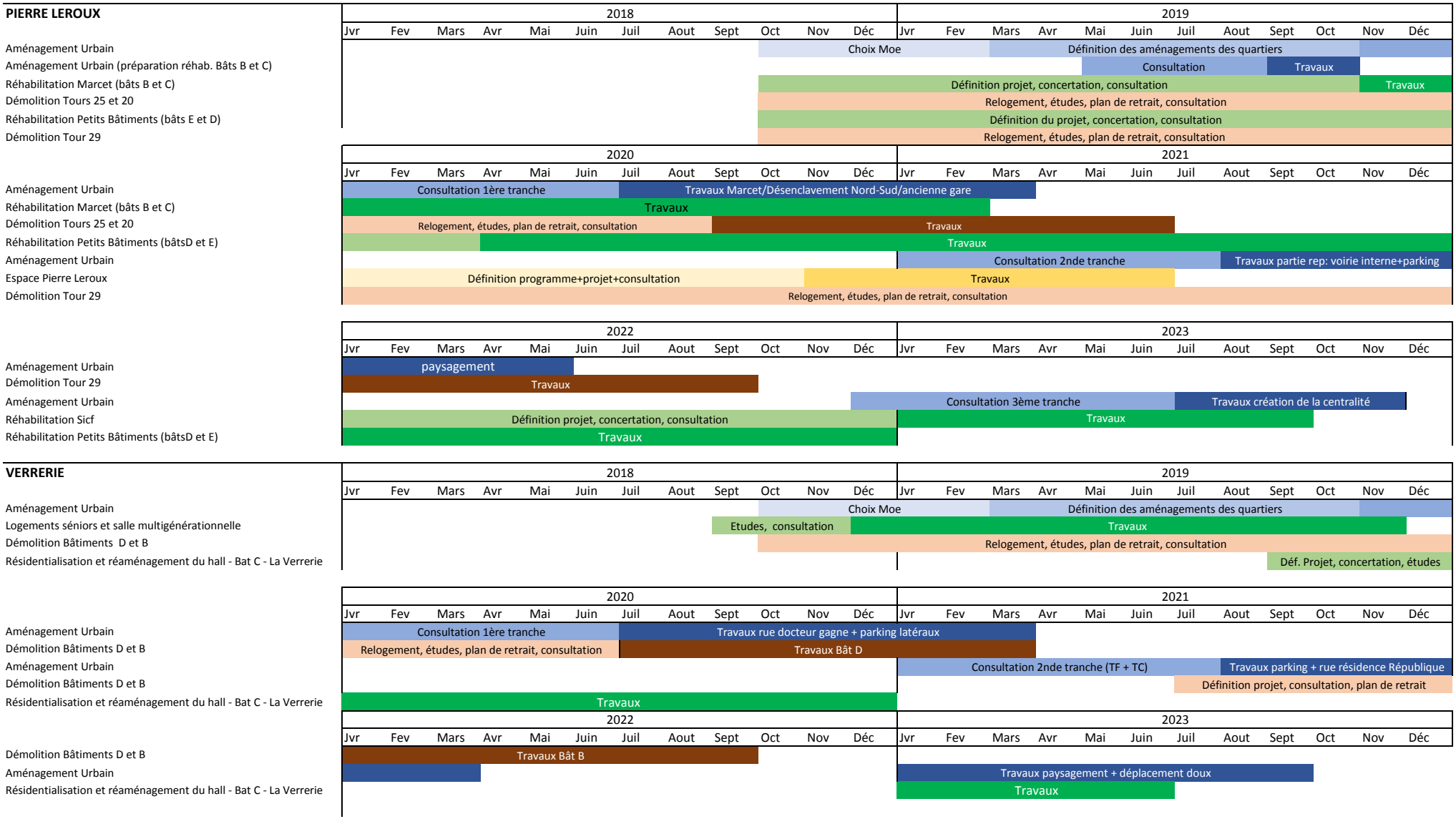
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C1 : Echéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l’enchaînement des opérations

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Phasage opérationnel NPNRU

PIERRE LEROUX



VERRERIE

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

PLAN DE FINANCEMENT

N° CONTRAT :	LOCALISATION		
ZONE INTERVENTION :	INSEE ZONE	INSEE COMNE	N/R
03185/Montlucon./OPV régional/Rive Gauche	QP003004	3185	

Localisation, immeubles, logements, maître d'ouvrage

Code	Opération	LOCALISATION – QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION – LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	IMMEUBLES – NBRE	IMMEUBLES – TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS – NBRE	LOGEMENTS – SDP	COUT PAR – LOGT	COUT PAR – M2	MAITRE D'OUVRAGE
1 : INGENIERIE 14	ETUDES ET CONDUITE DE PROJET									
648 QP003004 14 0001 001	*Maison projet*	QP003004	QP003004							03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
648 QP003004 14 0001 002	*Concertation prestation / mémoire*	QP003004	QP003004							03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
648 QP003004 14 0001 003	*Etudes de programmation et études urbaines*	QP003004	QP003004							03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
648 QP003004 14 0001 004	*Etude de co-propriété*	QP003004	QP003004							03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
648 QP003004 14 0001 005	*Evaluation*	QP003004	QP003004							03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
	Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET			0		0	0	0	0	
2 : AMENAGEMENT 21	DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									
648 QP003004 21 0001 001	*Démolition du bâtiment B rue du Capitiaine Segond- Quartier de la Verrerie*	QP003004	QP003004	1	R+12	50	4 434	21 128	238	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004
648 QP003004 21 0001 002	*Démolition du bâtiment D rue de la Verrerie- Quartier de la Verrerie*	QP003004	QP003004	1	R+12	50	4 434	18 780	121	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004
648 QP003004 21 0001 003	*Démolition de la tour 20 rue Raoul Dautry- Quartier Pierre Leroux*	QP003004	QP003004	1	R+12	48	3 500	15 431	212	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004
648 QP003004 21 0001 004	*Démolition de la tour 25 rue Raoul Dautry -Quartier Pierre Leroux*	QP003004	QP003004	1	R+12	48	3 500	15 040	206	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004
648 QP003004 21 0001 005	*Démolition de la tour 29 rue Pierre Leroux- Quartier Pierre Leroux*	QP003004	QP003004	1	R+12	48	3 500	18 107	248	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004
	Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			5		244	19 368	17 697	205	
2 : AMENAGEMENT 24	AMENAGEMENT D'ENSEMBLE									
648 QP003004 24 0001 001	*Pierre Leroux dont voie douce*	QP003004	QP003004	5		210		45 503		03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
648 QP003004 24 0001 002	*La Verrerie*	QP003004	QP003004	1		442		8 426		03 COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONN
	Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE			6		652	0	26 964	0	
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS 33	REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									
648 QP003004 33 0001 001	*Pierre Leroux - Baptiste Marcet / Raoul Dautry*	QP003004	QP003004	2	R+3	80		53 489		03 MONTLUCON HABITAT OPH
648 QP003004 33 0001 002	*Pierre Leroux - tranche 1*	QP003004	QP003004	1	R+3	32		50 739		03 MONTLUCON HABITAT OPH
648 QP003004 33 0001 003	*Pierre Leroux - tranche 2*	QP003004	QP003004	1	R+3	64		50 739		03 MONTLUCON HABITAT OPH
648 QP003004 33 0001 004	*Pierre Leroux - bâtiment Sicf*	QP003004	QP003004	1	R+3	12		21 000		03 MONTLUCON HABITAT OPH
	Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			5		188	0	43 992	0	
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS 34	RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS									
648 QP003004 34 0001 001	*Résidentialisation et réaménagement du hall, Bâtiment C Verrerie*	QP003004	QP003004	1	R+18	146		3 295		03 MONTLUCON HABITAT OPH
	Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			1		146	0	3 295	0	
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS 37	EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE									
648 QP003004 37 0001 001	*Pierre Leroux - espace Pierre Leroux*	QP003004	QP003004	1		210		2 297		03 COMMUNE DE MONTLUCON
648 QP003004 37 0002 001		QP003004	QP003004							
	Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE			1		210	0	2 297	0	
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS 39	AUTRES INVESTISSEMENTS									
648 QP003004 39 0001 002	*La Verrerie - salle multi-générationnelle*	QP003004	QP003004	1	R+18	146		986		03 MONTLUCON HABITAT OPH
		QP003004	QP003004							
	Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS			2		146	0	986	0	
TOTAL				20	0	1 586	19 368			

Coûts et contributions (1/2)

Opération	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)	Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts et dégrévements de TFPB	%
14 – ETUDES ET CONDUITE DE PROJET		20,0%												
14-001 Maison projet	200 000	20,0%	240 000	*200 000*		0 %	180 000	90 %		0 %		0 %		0 %
14-002 Concertation prestation / mémoire	100 000	20,0%	120 000	*100 000*		0 %	100 000	100 %		0 %		0 %		0 %
14-003 Etudes de programmation et études urbaines	110 000	20,0%	132 000	*110 000*		0 %	88 000	80 %		0 %		0 %		0 %
14-004 Etude de co-propriété	75 000	20,0%	90 000	*75 000*		0 %	56 250	75 %		0 %		0 %		0 %
14-005 Evaluation	30 000	20,0%	36 000	*30 000*		0 %	30 000	100 %		0 %		0 %		0 %
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	*515 000*		*618 000*	*515 000*	*0*	*0 %*	*454 250*	*88 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*
21 – DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		20,0%												
21-001 Démolition du bâtiment B	1 056 409,60	14,18%	1 206 243,36	*1 056 409,60*		0 %	0	0 %	100 000	9,47 %	0	0 %	216 923	20,53 %
21-002 Démolition du bâtiment D	938 984,82	15,09%	1 080 718,58	*938 984,82*		0 %	0	0 %	100 000	10,65 %	0	0 %	40 848	4,35 %
21-003 Démolition de la tour 20	740 683,53	18,42%	877 083,45	*740 683,53*		0 %	0	0 %	96 000	12,96 %	0	0 %	126 205	17,04 %
21-004 Démolition de la tour 25	721 943,69	18,52%	855 643,61	*721 943,69*		0 %	0	0 %	96 000	13,30 %	0	0 %	120 583	16,70 %
21-005 Démolition de la tour 29	869 133,04	17,48%	1 021 033,76	*869 133,04*		0 %	0	0 %	96 000	11,05 %	0	0 %	64 996	7,48 %
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*4 327 155*		*5 040 723*	*4 327 155*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*488 000*	*11,28 %*	*0*	*0 %*	*569 555*	*13,16 %*
24 – AMENAGEMENT D'ENSEMBLE		20,0%												
24-001 Pierre Leroux dont voie douce	7 963 032	20,0%	9 555 638	*7 963 032*		0 %	2 954 202	37 %	771 830	10 %	4 237 000	53 %		0 %
24-002 La Verrerie	3 103 540	20,0%	3 724 248	*3 103 540*		0 %	1 053 550	34 %	335 990	11 %	1 714 000	55 %		0 %
Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	*11 066 572*		*13 279 886*	*11 066 572*	*0*	*0 %*	*4 007 752*	*36 %*	*1 107 820*	*10 %*	*5 951 000*	*54 %*	*0*	*0 %*
33 – REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		20,0%												
33-001 Pierre Leroux - Baptiste Marcet / Raoul Dautry	3 748 960	5,5%	4 279 146	*3 748 960*		0 %	159 091	4 %	200 000	5 %		0 %	3 069 869	82 %
33-002 Pierre Leroux - tranche 1	1 499 584	5,5%	1 623 658	*1 499 584*		0 %	63 636	4 %	80 000	5 %		0 %	1 227 948	82 %
33-003 Pierre Leroux - tranche 2	2 999 168	5,5%	3 247 317	*2 999 168*		0 %	127 273	4 %	160 000	5 %		0 %	2 455 895	82 %
33-004 Pierre Leroux - bâtiment Sicf	238 863	5,5%	252 000	*238 863*		0 %	78 000	33 %	30 000	13 %		0 %	94 863	40 %
Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*8 486 575*		*9 402 121*	*8 486 575*	*0*	*0 %*	*428 000*	*5 %*	*470 000*	*6 %*	*0*	*0 %*	*6 848 575*	*81 %*
34 – RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS		20,0%												
34-001 Résidentialisation et réaménagement du hall, Bâtiment C Verrerie	481 000	20,0%	577 200	*481 000*		0 %		0 %		0 %	132 500	28 %	156 100	32 %
		20,0%	0	*0*		0 %		0 %		0 %				
Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	*481 000*		*577 200*	*481 000*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*132 500*	*28 %*	*156 100*	*32 %*
37 – EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE		20,0%												
37-0001-001 Pierre Leroux - espace Pierre Leroux	402 050	20,0%	482 460	*402 050*	261 332	65 %		0 %		0 %	140 718	35 %		0 %
37-0002-001		20,0%	0	*0*				0 %		0 %				0 %
Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	*402 050*		*482 460*	*402 050*	*261 332*	*65 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*140 718*	*35 %*	*0*	*0 %*
39 – AUTRES INVESTISSEMENTS		20,0%												
39-002 La Verrerie - salle multi-générationnelle	120 000	20,0%	144 000	*120 000*		0 %		0 %		0 %	60 000	50 %	34 500	29 %
		20,0%	0	*0*		0 %		0 %		0 %				
Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS	*120 000*		*144 000*	*120 000*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*60 000*	*50 %*	*34 500*	*29 %*
TOTAL	25 398 352	0	29 544 390	25 398 352	261 332	1,03%	4 890 002	19,25%	2 065 820	8,13%	6 284 218	24,74%	7 608 730	29,96%

Contributions (2/2), prêts, échéancier, vérification

Opération	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	Démarrage Année	Démarrage semestre	Durée en semestres	VERIFICATION	Déficit opération	%
14-001 Maison projet	20 000	10 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
14-002 Concertation prestation / mémoire	0	0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
14-003 Etudes de programmation et études urbaines	22 000	20 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
14-004 Etude de co-propriété	18 750	25 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
14-005 Evaluation		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	*60 750*	*12 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0*				*VRAI*	*0*	0 %
21-001 Démolition du bâtiment B	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	739 487	70 %	0	0 %	0	0	2018	2	9	v	0	0 %
21-002 Démolition du bâtiment D	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	798 137	85 %	0	0 %	0	0	2018	2	9	v	0	0 %
21-003 Démolition de la tour 20	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	518 478	70 %	0	0 %	0	0	2018	2	6	v	0	0 %
21-004 Démolition de la tour 25	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	505 361	70 %	0	0 %	0	0	2018	2	6	v	0	0 %
21-005 Démolition de la tour 29	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	708 137	81 %	0	0 %	0	0	2018	2	9	v	0	0 %
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*3 269 600*	*75,56 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0*				*VRAI*	*0*	0 %
24-001 Pierre Leroux dont voie douce		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %						*VRAI*	0	0 %
24-002 La Verrerie		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0*				*VRAI*	*0*	0 %
33-001 Pierre Leroux - Baptiste Marcet / Raoul Dautry		0 %	320 000	9 %		0 %		0 %		0 %	423 674	11 %	423 674						0	0 %
33-002 Pierre Leroux - tranche 1		0 %	128 000	9 %		0 %		0 %		0 %	249 470	17 %	249 470						0	0 %
33-003 Pierre Leroux - tranche 2		0 %	256 000	9 %		0 %		0 %		0 %	498 939	17 %	498 939						0	0 %
33-004 Pierre Leroux - bâtiment Sicf		0 %	36 000	15 %		0 %		0 %		0 %	94 863	40 %	94 863						0	0 %
																			0	
Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	*0*	*0 %*	*740 000*	*9 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*1 266 946*	*15 %*	*1 266 946*					*VRAI*	0	0 %
34-001 Résidentialisation et réaménagement du hall, Bâtiment C Verrerie		0 %		0 %		0 %		0 %	192 400	40 %	156 100	32 %	156 100		2019	2	8		0	0 %
		0 %		0 %		0 %		0 %											0	
Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*192 400*	*40 %*	*156 100*	*32 %*	*156 100*	*0*				*VRAI*	0	0 %
37-0001-001 Pierre Leroux - espace Pierre Leroux		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	0 %
37-0002-001		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	
Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0*				*VRAI*	*0*	0 %
39-002 La Verrerie - salle multi-générationnelle		0 %		0 %		0 %	25 500	21 %		0 %	34 500	29 %	34 500						0	0 %
		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %		0 %							0	
Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*0*	*0 %*	*25 500*	*21 %*	*0*	*0 %*	*34 500*	*29 %*	*34 500*	*0*				*VRAI*	0	0 %
TOTAL	60 750	0,24%	740 000	2,91%	0	0,0%	25 500	0,10%	3 462 000	13,63%	1 457 546	5,74 %	1 457 546					VRAI	0	0 %

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

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestre soit 12 mois)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C3 : Fiches descriptives des opérations programmées

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MONTLUCON HABITAT OPH	DEMOLITION DU BATIMENT B RUE DU CAPITAINE SEGOND - QUARTIER DE LA VERRERIE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
	648-6003004-21-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de démolition d'un immeuble de 50 logements dans le quartier de le Verrtrie s'inscrit dans un programme de restructuration du patrimoine de Montluçon Habitat (démolition de 466 logements et rénovation de 926 logements) validé par la CGLLS dans le cadre du protocole de rétablissement de l'équilibre financier signé en novembre 2016. Dans un contexte de marché locatif fortement détendu, ce programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. Il a pour objectif la dédensification de l'habitat au sein de quartiers situés à proximité du centre ville et l'amélioration de la qualité du patrimoine conservé.

Le bâtiment B fait partie d'une groupe composé de 3 immeubles situés dans le quartier de la Verrerie (246 logements). Deux bâtiments de 50 logements sont voués à la démolition et une tour de 146 logements fera l'objet d'une résidentialisation. Construits entre 1970 et 1972, ces immeubles sont concentrés dans un espace restreint qui favorise le développement des rassemblements de jeunes et des activités illicites. Depuis plusieurs années, une vacance structurelle s'est progressivement installée.

Pour ce quartier situé en centre ville, le projet prévoit :
- la démolition de 2 bâtiments, les espaces libérés seront cédés à la collectivité à l'euro symbolique pour permettre l'aménagement d'espaces verts, de stationnement, d'une aire de jeux, d'une plateforme conteneurs enterrés tri sélectif

- la résidentialisation de la tour dénommée Résidence Bienvenue permettra de sécuriser son accés et d'améliorer le cadre de vie des locataires. Cette résidentialisation sera complétée par la création d'une offre de logements dédiés aux séniors. Une salle située au rez de chaussée de l'immeuble sera aménagée pour mettre à disposition des habitants du quartier un espace d'activités intergénérationnelles.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Bâtiment B rue du Capitaine Segond 03100 Montluçon Références cadastrales : 000 CH - parcelle n° 483	Immeuble situé rue du Capitaine Segond sur le site de la Verrerie dans le QPV Rive Gauche du Cher
Commune de réalisation	
03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération	
03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Emprise foncière : 360 m² Références cadastrales: 000 CH - Parcelle n° 483
Période de construction des bâtiments à démolir :	1970-1972		
Nombre de LLS concernés :	50	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics et voiries
Nombre de ménages à reloger :	25		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1999 17 907 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les sols des parties communes et dans certains équipements techniques tels que : conduits de ventilation, gaines techniques etc. L'impact financier sera déterminé dans le cadre des études techniques à réaliser.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale réalisée. Concertation engagée dans le cadre du protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	01/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Par courrier en date du 8 août 2018, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé une autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018 pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courier joint).

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :	Après avoir sollicité l'avis de la CGLLS, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé par courrier en date du 20 juillet 2018 la possibilité d'une majoration jusqu'à plus 20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courriers joints).
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 056 409,60 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 056 409,60 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**70,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**739 486,72 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 056 409,60 €	montant TTC :	1 206 243,36 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	100 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	216 922,88 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	739 486,72 €		
	Total des co-financements :	1 056 409,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MONTLUCON HABITAT OPH	DEMOLITION DU BATIMENT D RUE DE LA VERRERIE - QUARTIER DE LA VERRERIE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
	648-6003004-21-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de démolition d'un immeuble de 50 logements dans le quartier de le Verrtrie s'inscrit dans un programme de restructuration du patrimoine de Montluçon Habitat (démolition de 466 logements et rénovation de 926 logements) validé par la CGLLS dans le cadre du protocole de rétablissement de l'équilibre financier signé en novembre 2016. Dans un contexte de marché locatif fortement détendu, ce programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. Il a pour objectif la dédensification de l'habitat au sein de quartiers situés à proximité du centre ville et l'amélioration de la qualité du patrimoine conservé.

Le bâtiment D fait partie d'une groupe composé de 3 immeubles situés dans le quartier de la Verrerie (246 logements). Deux bâtiments de 50 logements sont voués à la démolition et une tour de 146 logements fera l'objet d'une résidentialisation. Construits entre 1970 et 1972, ces immeubles sont concentrés dans un espace restreint qui favorise le développement des rassemblements de jeunes et des activités illicites. Depuis plusieurs années, une vacance structurelle s'est progressivement installée.

Pour ce quartier situé en centre ville, le projet prévoit :
- la démolition de 2 bâtiments, les espaces libérés seront cédés à la collectivité à l'euro symbolique pour permettre l'aménagement d'espaces verts, de stationnement, d'une aire de jeux, d'une plateforme conteneurs enterrés tri sélectif

- la résidentialisation de la tour dénommée Résidence Bienvenue permettra de sécuriser son accés et d'améliorer le cadre de vie des locataires. Cette résidentialisation sera complétée par la création d'une offre de logements dédiés aux séniors. Une salle située au rez de chaussée de l'immeuble sera aménagée pour mettre à disposition des habitants du quartier un espace d'activités intergénérationnelles.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Bâtiment D rue de la Verrerie 03100 Montluçon Références cadastrales : 000 CH - parcelle n° 482	Immeuble situé rue du Capitaine Segond sur le site de la Verrerie dans le QPV Rive Gauche du Cher
Commune de réalisation 03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération 03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Emprise foncière : 360 m² Références cadastrales: 000 CH - Parcelle n° 482
Période de construction des bâtiments à démolir :	1970-1972		
Nombre de LLS concernés :	50	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics et voiries
Nombre de ménages à reloger :	16		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1999 17 907 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les sols des parties communes et dans certains équipements techniques tels que : conduits de ventilation, gaines techniques etc. L'impact financier sera déterminé dans le cadre des études techniques à réaliser.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale réalisée. Concertation engagée dans le cadre du protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	01/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Par courrier en date du 8 août 2018, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé une autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018 pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courier joint).

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :	Après avoir sollicité l'avis de la CGLLS, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé par courrier en date du 20 juillet 2018 la possibilité d'une majoration jusqu'à plus 20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courriers joints).
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	938 984,82 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**938 984,82 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	65,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**85,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**798 137,10 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	938 984,82 €	montant TTC :	1 080 718,58 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	100 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	40 847,72 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	798 137,10 €		
	Total des co-financements :	938 984,82 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MONTLUCON HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** DEMOLITION DE LA TOUR 20 RUE RAOUL DAUTRY - QUARTIER PIERRE LEROUX
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 648-6003004-21-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de démolition d'un immeuble de 48 logements dans le quartier de Pierre Leroux s'inscrit dans un programme de restructuration du patrimoine de Montluçon Habitat (démolition de 466 logements et rénovation de 926 logements) validé par la CGLLS dans le cadre du protocole de rétablissement de l'équilibre financier signé en novembre 2016. Dans un contexte de marché locatif fortement détendu, ce programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. Il a pour objectif la dédensification de l'habitat au sein de quartiers situés à proximité du centre ville et l'amélioration de la qualité du patrimoine conservé.

La Tour 20 rue Raoul Dautry fait partie d'un groupe composé de trois tours identiques vouées à la démolition dans le cadre du NPNRU. Ces bâtiments connaissent une vacance en constante évolution. Construits en 1960, la configuration des parties communes rend impossible l'amélioration du confort de vie des locataires.
Les terrains libérés par les démolitions seront cédés à la collectivité à l'euro symbolique ce qui permettra la réalisation d'espaces et d'équipements publics au sein du quartier dans le cadre d'un projet élaboré avec les habitants et qui prévoit :
- l'aménagement d'espaces verts et d'une aire de jeux
- l'aménagement de voiries, stationnement, voies piètonnes, plateforme conteneurs enterrés tri sélectif
- la réalisation d'un espace dédié au jardin partagé

Le programme prévoit également de conserver 5 immeubles, soit 188 logements qui feront l'objet :
- d'une rénovation thermique pour atteindre le label BBC rénovation
- de travaux consacrés à l'amélioration de l'accessibilité pour prendre en compte le vieillissement de la population dans le dispositif de relogement

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 20 rue Raoul Dautry 03100 Montluçon Références cadastrales : 000 CM - parcelle n° 522	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Immeuble situé 20 rue Raoul Dautry sur le site de Pierre Leroux dans le QPV Rive Gauche du Cher
Commune de réalisation 03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération 03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Emprise foncière : 300 m² Références cadastrales: 000 CM - Parcelle n° 522
Période de construction des bâtiments à démolir :	1960		
Nombre de LLS concernés :	48	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics et voiries
Nombre de ménages à reloger :	16		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1983 - 1984 6983 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les sols des parties communes et dans certains équipements techniques tels que : conduits de ventilation, gaines techniques etc. L'impact financier sera déterminé dans le cadre des études techniques à réaliser.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale réalisée. Concertation engagée dans le cadre du protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	01/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Par courrier en date du 8 août 2018, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé une autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018 pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courier joint).

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :	Après avoir sollicité l'avis de la CGLLS, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé par courrier en date du 20 juillet 2018 la possibilité d'une majoration jusqu'à plus 20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courriers joints).
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	740 683,53 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**740 683,53 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**70,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**518 478,47 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	740 683,53 €	montant TTC :	877 083,45 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	96 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	126 205,06 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	518 478,47 €		
	Total des co-financements :	740 683,53 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MONTLUCON HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** DEMOLITION DE LA TOUR 25 RUE RAOUL DAUTRY - QUARTIER PIERRE LEROUX
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 648-6003004-21-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de démolition d'un immeuble de 48 logements dans le quartier de Pierre Leroux s'inscrit dans un programme de restructuration du patrimoine de Montluçon Habitat (démolition de 466 logements et rénovation de 926 logements) validé par la CGLLS dans le cadre du protocole de rétablissement de l'équilibre financier signé en novembre 2016. Dans un contexte de marché locatif fortement détendu, ce programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. Il a pour objectif la dédensification de l'habitat au sein de quartiers situés à proximité du centre ville et l'amélioration de la qualité du patrimoine conservé.

La Tour 25 rue Raoul Dautry fait partie d'un groupe composé de trois tours identiques vouées à la démolition dans le cadre du NPNRU. Ces bâtiments connaissent une vacance en constante évolution. Construits en 1960, la configuration des parties communes rend impossible l'amélioration du confort de vie des locataires.
Les terrains libérés par les démolitions seront cédés à la collectivité à l'euro symbolique ce qui permettra la réalisation d'espaces et d'équipements publics au sein du quartier dans le cadre d'un projet élaboré avec les habitants et qui prévoit :
- l'aménagement d'espaces verts et d'une aire de jeux
- l'aménagement de voiries, stationnement, voies piètonnes, plateforme conteneurs enterrés tri sélectif
- la réalisation d'un espace dédié au jardin partagé

Le programme prévoit également de conserver 5 immeubles, soit 188 logements qui feront l'objet :
- d'une rénovation thermique pour atteindre le label BBC rénovation
- de travaux consacrés à l'amélioration de l'accessibilité pour prendre en compte le vieillissement de la population dans le dispositif de relogement

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 25 rue Raoul Dautry 03100 Montluçon Références cadastrales : 000 CM - parcelle n° 518	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Immeuble situé 25 rue Raoul Dautry sur le site de Pierre Leroux dans le QPV Rive Gauche du Cher
Commune de réalisation 03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération 03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Emprise foncière : 300 m² Références cadastrales: 000 CM - Parcelle n° 518
Période de construction des bâtiments à démolir :	1960		
Nombre de LLS concernés :	48	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics et voiries
Nombre de ménages à reloger :	13		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1983 - 1984 6983 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les sols des parties communes et dans certains équipements techniques tels que : conduits de ventilation, gaines techniques etc. L'impact financier sera déterminé dans le cadre des études techniques à réaliser.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale réalisée. Concertation engagée dans le cadre du protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	01/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Par courrier en date du 8 août 2018, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé une autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018 pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courier joint).

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :	Après avoir sollicité l'avis de la CGLLS, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé par courrier en date du 20 juillet 2018 la possibilité d'une majoration jusqu'à plus 20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courriers joints).
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	721 943,69 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**721 943,69 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	50,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**70,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**505 360,58 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	721 943,69 €	montant TTC :	855 643,61 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	96 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	120 583,11 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	505 360,58 €		
	Total des co-financements :	721 943,69 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
MONTLUCON HABITAT OPH	DEMOLITION DE LA TOUR 29 RUE PIERRE LEROUX - QUARTIER PIERRE LEROUX
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
	648-6003004-21-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Cette opération de démolition d'un immeuble de 48 logements dans le quartier de Pierre Leroux s'inscrit dans un programme de restructuration du patrimoine de Montluçon Habitat (démolition de 466 logements et rénovation de 926 logements) validé par la CGLLS dans le cadre du protocole de rétablissement de l'équilibre financier signé en novembre 2016.
Dans un contexte de marché locatif fortement détendu, ce programme ne prévoit pas de reconstitution de l'offre. Il a pour objectif la dédensification de l'habitat au sein de quartiers situés à proximité du centre ville et l'amélioration de la qualité du patrimoine conservé.

La Tour 29 rue Pierre Leroux fait partie d'un groupe composé de trois tours identiques vouées à la démolition dans le cadre du NPNRU. Ces bâtiments connaissent une vacance en constante évolution. Construits en 1960, la configuration des parties communes rend impossible l'amélioration du confort de vie des locataires.
Les terrains libérés par les démolitions seront cédés à la collectivité à l'euro symbolique ce qui permettra la réalisation d'espaces et d'équipements publics au sein du quartier dans le cadre d'un projet élaboré avec les habitants et qui prévoit :
- l'aménagement d'espaces verts et d'une aire de jeux
- l'aménagement de voiries, stationnement, voies piètonnes, plateforme conteneurs enterrés tri sélectif
- la réalisation d'un espace dédié au jardin partagé

Le programme prévoit également de conserver 5 immeubles, soit 188 logements qui feront l'objet :
- d'une rénovation thermique pour atteindre le label BBC rénovation
- de travaux consacrés à l'amélioration de l'accessibilité pour prendre en compte le vieillissement de la population dans le dispositif de relogement

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
29 rue Pierre Leroux 03100 Montluçon Références cadastrales : 000 CM - parcelle n° 528	Immeuble situé 29 rue Pierre Leroux sur le site de Pierre Leroux dans le QPV Rive Gauche du Cher
Commune de réalisation 03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération 03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Emprise foncière 300 m² Références cadastrales : 000 CM - parcelle n° 528
Période de construction des bâtiments à démolir :	1960		
Nombre de LLS concernés :	48	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics et voiries
Nombre de ménages à reloger :	31		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1983 - 1984 6983 € par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat : En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante dans les sols des parties communes et dans certains équipements techniques tels que : conduits de ventilation, gaines techniques etc. L'impact financier sera déterminé dans le cadre des études techniques à réaliser.	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale réalisée. Concertation engagée dans le cadre du protocole de préfiguration

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	01/10/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	

Commentaires

Par courrier en date du 8 août 2018, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé une autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018 pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courier joint).

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Taux de subvention :	Après avoir sollicité l'avis de la CGLLS, la Déléguée Territoriale de l'ANRU a accordé par courrier en date du 20 juillet 2018 la possibilité d'une majoration jusqu'à plus 20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat dans le cadre du PRU (cf courriers joints).
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	869 133,04 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**869 133,04 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	61,48%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	20,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**81,48%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**708 137,13 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	869 133,04 €	montant TTC :	1 021 033,76 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	96 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	64 995,91 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	708 137,13 €		
	Total des co-financements :	869 133,04 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) MONTLUCON HABITAT OPH	**Intitulé de l'opération** RESIDENTIALISATION ET REAMENAGEMENT DU HALL - BATIMENT C - LA VERRERIE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 648-6003004-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'opération de résidentialisation et d'aménagement du hall et des parties communes concerne le bâtiment C du quartier de la Verrerie qui comprend 146 logements et qui a fait l'objet d'une réhabilitation au début des années 2000. Les bâtiments B et D seront démolis afin de dédensifier l'habitat.
Cet immeuble a été pendant de nombreux mois le lieu de trafics et de dégradations importantes. Une action conjointe des services de police et de Montluçon Habitat a permis de restaurer le calme au sein du bâtiment.
Les travaux de résidentialisation ont pour objectifs de définir des limites autour de l'immeuble afin de sécuriser les accés. L'aménagement du hall doit permettre aux locataires de Montluçon Habitat de se réapproprier les espaces communs. L'ensemble permettra d'améliorer l'attractivité des logements proposés à la location.
Le projet s'inscrit dans une démarche plus globale visant à recréer du lien social au sein du quartier par l'aménagement d'une salle d'activités intergénérationnelles au rez-de-chaussée du bâtiment , l'utilisation des espaces résidentialisés pour développer des activités de "jardin partagé" .
La situation idéale de l'immeuble, à proximité de tous les commerces et services a permis de développer une offre de logements adaptés aux séniors pour assuer une mixité sociale et générationnelle.
Le transfert du foncier public au bailleur sera une condition de solde de cette opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Bâtiment C - Quai Louis Blanc - 03100 MONTLUCON Références cadastrales : 000 CH - parcelle n° 500	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le bâtiment C est situé dans le quartier de la Verrerie à proximité immédiate du centre ville et des commerces et services. Le projet de résidentialisation prends en compte la densité de l'habitat au sein du quartier en s'intégrant dans un périmètre réduit.
Commune de réalisation 03-Montluçon	
Quartier de rattachement de l'opération 03185 Montluçon 6003004 Rive Gauche	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Le programme de travaux prévoit : - la fermeture de la Résidence par une grille (le stationnement est prévu à proximité immédiate de la Résidence) - l'installation d'un équipement interphone vidéo - la création d'équipements de loisirs dans le périmètre de la Résidence: terrasse, jardin partagé , parterres de fleurs etc à la disposition des habitants du quartier - rénovation complète du hall et des
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	146		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	le périmètre de la résidentialisation représente 1026 m² dont 408 m² d'emprise sur le domaine public. Il s'agit d'éléments prévisionnels qui seront précisés lors de la réalisation des études.		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Il n'est pas prévu d'opérations de réhabilitation ou de requalification de logements locatifs sociaux sur le site.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	La concertation avec les habitants sera organisée au travers de différentes réunions qui auront lieu au sein du quartier. Les associations de locataires seront invitées à ces réunions mais leur avis sera également sollicité au sein du Conseil de Concertation Locative.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Le périmètre d'intervention étant réduit, les travaux de résidentialisation et d'aménagement d'ensemble seront étudiés dans le même temps afin d'être en parfaite cohérence.		
Usage et modalités de gestion :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Les travaux prévus n'auront pas de répercussion sur les charges des locataires. La résidentialisation ne modifie pas le périmètre d'intervention de Montluçon Habitat pour l'entretien des abords.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	01/09/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Validation par la DT ANRU (courrier du 25 juin 2019) d'une prise en compte des dépenses au 1er septembre 2019, antérieure à la signature de la convention

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**481 000,00 €**
Taux de subvention de base :	40,00 %
Majoration du taux de subvention :	0,00 %
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**40,00 %**
Montant de la subvention ANRU :	**192 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	481 000,02 €	montant TTC :	577 199,98 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	132 500,00 €		
	BAILLEUR :	156 100,02 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	192 400,00 €		
	Total des co-financements :	481 000,02 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	156 100,02 €		
	dont PRET CDC :	156 100,02 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Moulins, le - 8 AOUT 2018

Direction Départementale des Territoires de l'Allier
Service Logement et Construction Durable
CS 30110
03403 – Yzeure cedex
Affaire suivie par : Dominique BOFFETY
Tél. 04 70 48 78 86

La Préfète de l'Allier
Déléguée Territoriale de l'ANRU
pour le département de l'Allier
à
Monsieur Daniel DUGLÉRY
Président de Montluçon Communauté
Maire de Montluçon
Cité Administrative
Esplanade Georges Pompidou
1 rue des Conches – BP 3249
03106 – MONTLUCON Cedex

Objet : PRU de Montluçon – Autorisation anticipée de démarrage des opérations de démolition.

Les quartiers « Pierre Leroux » et « La Verrerie » à Montluçon sont éligibles au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au titre des projets d'intérêt régional.

Par courrier en date du 10 juillet 2018, vous m'avez sollicité afin d'obtenir une autorisation anticipée de démarrage pour les opérations de démolition des projets de renouvellement urbain (PRU) que votre collectivité doit conduire sur ces deux quartiers (244 logements HLM démolis correspondant à 5 bâtiments : 3 à « Pierre Leroux » et 2 à « La Verrerie »).

Conformément aux instructions de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), j'ai sollicité l'avis préalable du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes qui m'a répondu favorablement.

Aussi, au regard de l'argumentaire que vous m'avez présenté, j'ai le plaisir de vous accorder cette autorisation anticipée de démarrage à compter du 1er octobre 2018.

Bien à vous !

La Préfète de l'Allier,
Déléguée Territoriale de l'ANRU
pour le département de l'Allier,
Pour la préfète, et par délégation,
Le secrétaire général

Dominique SCHUFFENECKER

Copie : Mme la Sous-Préfète de l'arrondissement de Montluçon.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Moulins, le 20 JUIL. 2018

Direction Départementale des Territoires de l'Allier
Service Logement et Construction Durable
CS 30110
03403 – Yzeure cedex

Affaire suivie par : Dominique BOFFETY
Tél. 04 70 48 78 86

La Préfète de l'Allier
Déléguée Territoriale de l'ANRU

à
Monsieur le Président de Montluçon Communauté
Cité administrative
1 rue des Conches
03100 - MONTLUCON

Objet : PRU de Montluçon.

Les quartiers « Pierre Leroux » et « La Verrerie » à Montluçon sont éligibles au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au titre des projets d'intérêt régional.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain (PRU) que Montluçon Communauté doit conduire sur ces quartiers, les concours financiers de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sont fléchés sur les opérations de démolition portées par Montluçon Habitat. Ce dernier étant en protocole de redressement de son équilibre financier avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), je vous avais indiqué dans mon courrier du 2 juillet 2018 que la Délégation Territoriale de l'ANRU avait sollicité l'avis de la CGLLS dans le cadre de l'instruction de votre dossier de PRU.

Dans sa réponse, la CGLLS confirme logiquement la fragilité financière de Montluçon Habitat et la nécessité de l'appui des différents partenaires de l'office afin qu'il puisse mettre en œuvre son programme patrimonial.

Aussi, conformément à l'article 3.1.2 du titre II du règlement général de l'ANRU, je vous accorde une majoration de +20 points par rapport au taux de financement ANRU de base pour les opérations de démolition. Bien entendu, au regard de l'enveloppe de subventions ANRU allouée à votre projet (2,7 M€), ce taux de financement ANRU majoré constitue un taux maximum.

La maquette financière du PRU que vous avez présentée lors du comité régional de coordination des financeurs (CRCF) du 26 juin dernier intégrait par anticipation cette possibilité de majoration.

La Préfète de l'Allier,
Déléguée Territoriale de l'ANRU

Marie-Françoise LECAILLON

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Cglls

Madame Anne RIZAND
Déléguée Territorial Adjointe de l'ANRU pour le département de l'ALLIER
51 Boulevard Saint Exupéry
CS 30110
03403 YZEURE Cedex

Paris, le 19/06/2018

Dossier suivi par Stéphane GBATO
Tél. : 01 40 02 94 25
stephane.gbato@cglls.fr
Réf. : SG/2018-217

Objet : Demande d'avis sur l'incidence du PRU pour MONTLUCON HABITAT

Madame,

Vous avez sollicités, par courrier, l'avis de la CGLLS sur l'incidence du PRU pour MONTLUCON HABITAT.

Suite au rapport de suivi de l'exercice 2016, que nous avons réalisés, nous avons constatés que la situation de l'organisme s'est détériorée et que l'exploitation locative de l'office reste fortement déficitaire.

Il est aussi à noter que l'organisme fait partie des bailleurs qui sont le plus impactés par la RLS.

Les dépenses d'investissement sur la période 2015-2024 sont estimées à 38 M€ (dont 13,6 M€ de fonds propres). L'aboutissement de la réalisation des mesures patrimoniales est prévu en 2023.

Le programme patrimonial ne pourra se faire sereinement qu'avec le maintien de l'appui des différents partenaires de MONTLUCON HABITAT.

Compte tenu de ces éléments, la CGLLS conclut à la fragilité de la situation financière du bailleur et à la nécessité d'accorder à l'office une majoration du taux de financement ANRU pour ses opérations de démolitions.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur des aides

Philippe CLEMANDOT

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C4 : Tableau financier relatif aux opérations programmées cofinancées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

PLAN DE FINANCEMENT

Sélectionner le Protocole

N° CONTRAT : **648**

ZONE INTERVENTION :

03185/Montluçon./QPV régional/Rive Gauche

LOCALISATION		
INSEE ZONE	INSEE COMNE	N/R
QP003004	3185	

					Libellé	NATURE national / régional)	LOCALISATION QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	IMMEUBLES NBRE	TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS NBRE	SDP	COUT PAR LOGT	COUT PAR M2	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)
2 : AMENAGEMENT		21			DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX												20,0%		
648	QP003004	21	0001	001	Démolition du bâtiment B rue du capitaine Segond - quartier de la verrerie	régional	QP003004	QP003004	1		50	4 434	21 128	238	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	1 056 410	20,0%	1 206 243	1 056 410
648	QP003004	21	0001	002	Démolition du bâtiment D rue de la Verrerie - quartier de la verrerie	régional	QP003004	QP003004	1		50	4 434	18 780	212	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	938 985	20,0%	1 080 719	938 985
648	QP003004	21	0001	003	Démolition de la tour 20 rue Raoul Dautry - quartier Pierre Leroux	régional	QP003004	QP003004	1		48	3 500	15 431	212	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	740 684	20,0%	877 083	740 684
648	QP003004	21	0001	004	Démolition de la tour 25 rue Raoul Dautry - quartier Pierre Leroux	régional	QP003004	QP003004	1		48	3 500	15 040	206	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	721 944	20,0%	855 644	721 944
648	QP003004	21	0001	005	Démolition de la tour 29 rue Pierre Leroux - quartier Pierre Leroux	régional	QP003004	QP003004	1		48	3 500	18 107	248	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	869 133	20,0%	1 021 034	869 133
					Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				5		244	19 368	20 659	260		4 327 155		5 040 723	4 327 155
					dont national														
					dont régional						244								4 327 155
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS		34			RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS												20,0%		
648	QP003004	34	0001	001	RESIDENTIALISATION ET REAMENAGEMENT DU HALL - BATIMENT C -	régional	QP003004	QP003004	1		146	11 742	3 295	41	003/MONTLUCON HABITAT OPH/27030004900(	481 000	20,0%	577 200	481 000
					Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				1		146	11 742	3 953	49		481 000		577 200	481 000
					dont national														
					dont régional						146								481 000
TOTAL									6		390	31 110				4 808 155		5 617 923	4 808 155
dont national																			
dont régional											390								4 808 155
PM opérations déjà financées :																			

Libellé	CONTRIBUTIONS Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	ECHEANCIER Demarrage Année	semestre	Durée en semestre	VERIFICATION	Déficit opération	%
2 : AMENAGEMENT — DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																														
001 Démolition du bâtiment B rue du capitaine Segond					100 000	9%			216 923	21%									739 487	70%					2018	2	9	V		
002 Démolition du bâtiment D rue de la Verrerie					100 000	11%			40 848	4%									798 137	85%					2018	2	9	V		
003 Démolition de la tour 20 rue Raoul Dautry					96 000	13%			126 205	17%									518 478	70%					2018	2	6	V		
004 Démolition de la tour 25 rue Raoul Dautry					96 000	13%			120 583	17%									505 361	70%					2018	2	6	V		
005 Démolition de la tour 29 rue Pierre Leroux					96 000	11%			64 996	7%									708 137	81%					2018	2	9	V		
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX					488 000	11%			569 555	13%									3 269 600	76%								VRAI		
dont national																														
dont régional					488 000				569 555										3 269 600											
3 : PROGRAMMES IMMOBILIERS — RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																														
001 RESIDENTIALISATION ET REAMENAGEMENT DU HALL - BATIMENT C -							132 500	28%	156 100	32%									192 400	40%	156 100	32%	156 100		2019	2	8	V		
Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS							132 500	28%	156 100	32%									192 400	40%	156 100	32%	156 100					VRAI		
dont national																														
dont régional							132 500		156 100										192 400		156 100									
TOTAL					488 000	10%	132 500	3%	725 655	15%									3 462 000	72%	156 100	3%	156 100					VRAI		
dont national																														
dont régional					488 000		132 500		725 655										3 462 000		156 100									

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

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C5 : Convention de programme signée avec l’Anah

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C6 : Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

La caisse des dépôts contribue au projet dans les études et la conduite de projet :

	Montant HT de l'opération	**Aide accordée par la CDC**
Maison de projet	200 000 €	20 000 €
Etude de programmation et études urbaines	110 000 €	22 000 €
Etude de copropriétés	75 000 €	18 750 €

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C7 : Convention-cadre relative au programme d’investissements d’avenir « Ville durable et solidaire »

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe C8 : Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 11/08/2016 ? 09:24)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 362	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
03185/Montluçon./QPV régional/Rive Gauche	QP003004	03185			
PORTEUR DE PROJET					
COMMUNAUTE AGGLO MONTLUCONNAISE					

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
		OPV DE RATTACHEMENT(a) assimilée	LIEU DE REALISATION N° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL

	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																												
362 6003004 14 0001 001 Etude sociale et démographique	0,00	0,00%	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%	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	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%	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	0,00	0,00%	20 000,00	28,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	21,43%	0,00	0,00%	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	0,00	0,00%	20 000,00	28,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	21,43%	0,00	0,00%	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 repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe D1 : Document fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi Egalité et Citoyenneté

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montluçon COMMUNAUTÉ

Document-cadre sur les attributions

Et

Convention Intercommunale D'attributions



DOCUMENT UNIQUE

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Contenu

PREAMBULE 4
Le contexte réglementaire : une réforme de la demande de logement social et des attributions. ... 4
Le document-cadre 5
La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) 5
DIAGNOSTIC PARTAGE : LES CONSTATS ET LES ENJEUX 7
A. Portrait de territoire de Montluçon Communauté 7
1. Données socio-économiques : emploi et niveau de vie 7
2. Evolution démographique 10
3. Composition des ménages 11
4. Vieillissement des ménages 11
5. Marché de l'immobilier : détente, vacance et concurrence. 12
B. Le logement social à l'échelle de Montluçon Communauté 14
1. L'offre de logement social 14
2. La qualification de la demande de logement social 16
C. Regards sur les indicateurs de la loi Egalité et Citoyenneté (EC) 18
1. Peuplement des QPV 18
2. Profil des demandeurs du 1er quartile et attributions hors QPV 21
3. Attributions en QPV à des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles 22
D. Les constats et enjeux en synthèse 23
LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS 24
Orientation 1 : Tendre à un équilibre social et territorial de la population au sein de Montluçon Communauté 24
1. Produire une offre nouvelle adaptée à la demande en bas loyer en dehors des QPV, susceptible d'accueillir les demandeurs du 1er quartile 24
2. Améliorer l'image des QPV pour en renforcer l'attractivité et favoriser la mixité sociale en leur sein 24
Orientation 2 : Poursuivre l'accompagnement des parcours résidentiels pour favoriser le renouvellement de l'occupation du parc 26
1. Garantir un relogement favorable aux ménages concernés par le nouveau programme de rénovation urbaine 26
2. Poursuivre l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages 27
Orientation 3 : Répondre aux besoins en logement des ménages prioritaires 28

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

1. L'identification des ménages prioritaires et mobilisation des droits de réservation..... 28

1. Mobiliser et renforcer les moyens d'accompagnement social des ménages prioritaires 31

Orientation 4 : Travailler à la connaissance et à la gestion partagée de la demande pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par la LEC 32

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION 34

1. Engagements en faveur de l'attribution de logements sociaux hors QPV à des ménages du premier quartile ou nécessitant un besoin de relogement dans le cadre du renouvellement urbain 35

2. Engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO) et à des personnes répondant aux critères de priorité. 36

3. Un engagement pour chaque bailleur social permettant d'atteindre des attributions en QPV pour les ménages des quartiles 2, 3 et 4 d'au moins 50% en QPV 38

4. Les engagements des autres signataires pour permettre la réalisation des différents objectifs 39

5. Les modalités de relogement et d'accompagnement social 40

6. Les modalités de coopération entre réservataires et bailleurs sociaux et les conditions dans lesquelles ils désignent les demandes présentées en CAL..... 41

7. Création d'une commission de coordination 41

8. Mise en œuvre, suivi et évaluation 42

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

PREAMBULE

Le contexte réglementaire : une réforme de la demande de logement social et des attributions.

Dans la mesure où **la loi identifie les politiques de peuplement comme l'un des leviers favorisant la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste du territoire**, il est logique que la réforme des politiques d'accès au logement social inscrite dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 place **l'EPCI comme chef de file d'une politique intercommunale et inter-partenariale de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux**.

La loi Egalité-Citoyenneté (EC) du 27 Janvier 2017 et son volet « mixité, attribution et droit au logement » vient préciser l'intervention des EPCI et compléter les textes législatifs précédents autour de la **combinaison des principes du droit au logement et de la mixité sociale**. Auparavant, ils étaient traités de manière indépendante dans le cadre de deux documents :

- La convention d'équilibre territorial (loi Ville du 21 Février 2014) qui visait à améliorer la mixité sociale en permettant aux plus modestes d'accéder au logement social tout en veillant à un meilleur équilibre entre les territoires
- L'accord collectif intercommunal (loi ENL du 13 Juillet 2006) qui visait à améliorer les conditions d'accès des publics prioritaires au sein du locatif social existant et neuf.

La loi EC prévoit de nouvelles dispositions quant à la politique d'attributions à l'échelle intercommunale. Cela se traduit notamment par :

- **La mise en place d'une instance de pilotage : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**. Celle-ci a pour mission principale l'élaboration d'un document-cadre sur les orientations d'attributions.
- **La formalisation d'un document contractuel dans lequel les orientations sont déclinées en engagements** de la part des principaux acteurs d'attributions de logements sociaux : **la convention intercommunale d'attribution (CIA)**.

<u>Ces nouvelles dispositions concernent :</u>

- Les établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un PLH
- Les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, ainsi que la commune de Paris
- Les EPCI compétents en matière d'habitat et ayant au moins un quartier prioritaire en politique de la ville (QPV) sur leur territoire

Montluçon Communauté étant tenue à la fois de se doter d'un PLH et sa ville-centre comprenant plusieurs QPV, il est donc obligatoire de rédiger un document-cadre et une CIA. Ceci est d'autant plus nécessaire que ce travail doit s'inscrire « en cohérence avec les objectifs du contrat de ville[1] » auquel

[1] Les objectifs auxquels nous pouvons faire référence font partie du pilier 2 du contrat de ville dans sa dimension « habitat » : Poursuivre l'adaptation du parc social à la demande, Prévenir et traiter la dégradation de l'habitat privé, Mettre en place les programmes de diversification de l'habitat en lien avec la demande

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

la CIA est alors annexée. En outre, le projet de document-cadre est intégré au dossier de présentation du nouveau projet de rénovation urbaine (PRU) déposé auprès de l'ANRU, puis annexé à la convention pluriannuelle lors de sa signature.

Le document-cadre

La loi EC a permis de clarifier le contenu entre document-cadre et CIA.

Aussi, doivent apparaître dans le document-cadre :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux notamment le taux minimal des attributions annuelles suivies de baux signés pour des logements hors QPV (à défaut 25%), un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux du premier quartile en QPV (à défaut 50%),
- Les objectifs de relogement des publics prioritaires, DALO et ceux relevant des opérations de renouvellement urbain. Ces taux peuvent être adaptés en fonction de la situation locale.
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Attention, l'atteinte de ces objectifs fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la CIL. Le taux d'attributions de logements hors QPV à des ménages des trois derniers quartiles est révisé tous les trois ans en fonction de l'évolution locale.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)

La CIA, signée pour une durée de 6 ans par l'EPCI, les bailleurs, les titulaires de droits de réservation, est soumise pour avis au comité responsable du PDALHPD et à la CIL.

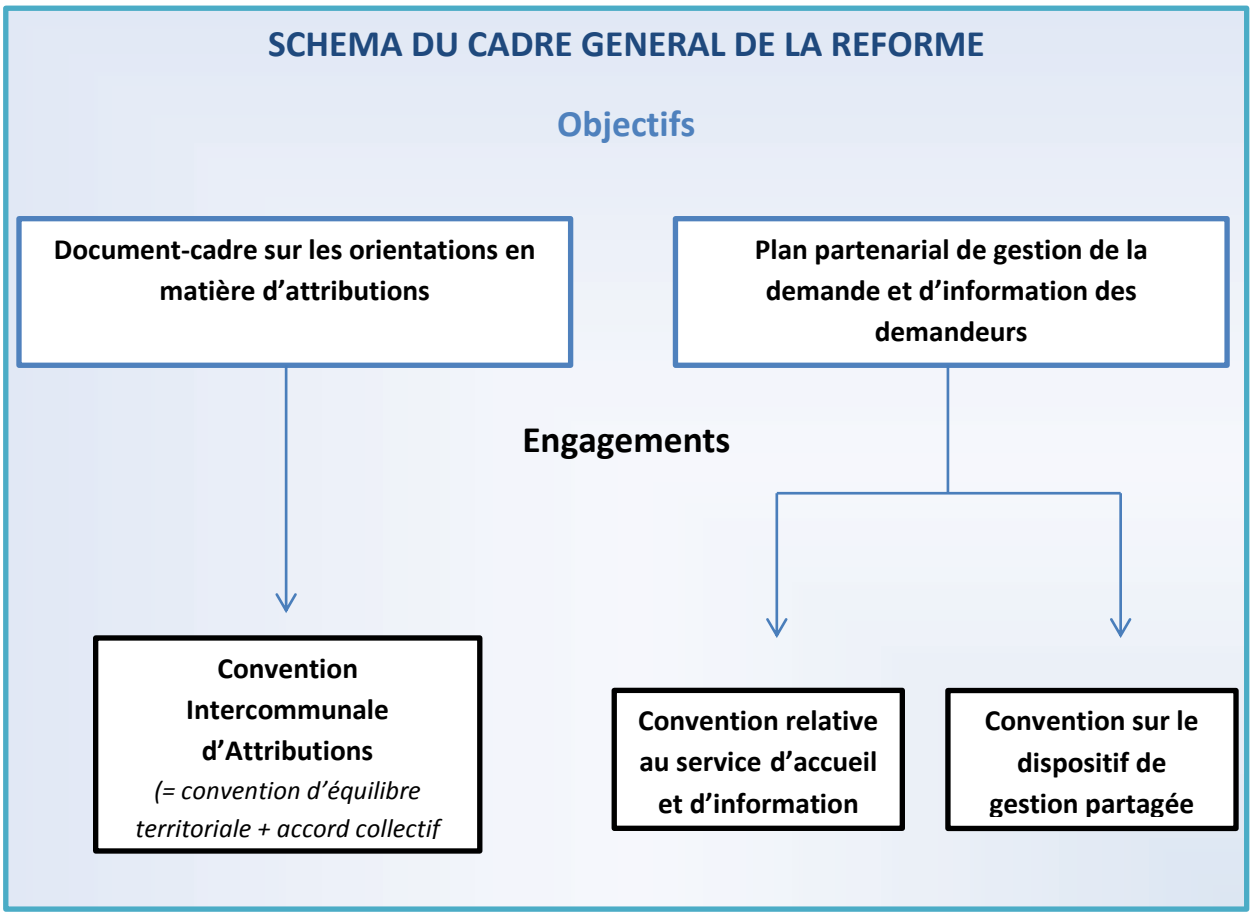
En tenant compte des orientations fixées dans le document-cadre, elle peut et doit contenir des engagements :

- En faveur des ménages du 1er quartile des demandeurs les plus pauvres
- En faveur des publics prioritaires
- En faveur de la mixité sociale et de l'équilibre territorial
- Sur le relogement et l'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain
- Pris par la gouvernance et les instances (définition des modalités de suivi de la mise en œuvre des engagements arrêtés en faveur des différents publics et de la mixité sociale, évaluation annuelle de la CIL)

---

locale notamment l'élaboration de la convention intercommunale, le maintien et l'amélioration de l'équilibre du peuplement dans l'agglomération en particulier dans les quartiers prioritaires, prévenir les expulsions locatives en réactivant le partenariat avec le CCAS. Les objectifs transversaux : « Prendre en compte le vieillissement de la population et lutter contre leur isolement » ainsi que le fait d' « aborder la question des mobilités (physique et psychologique) » peuvent également être en lien avec les orientations et objectifs du document rédigé.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

DIAGNOSTIC PARTAGE : LES CONSTATS ET LES ENJEUX

Les données du diagnostic incluses ci-dessous sont issues du travail de l'Observatoire de l'Habitat, porté par l'ADIL de l'Allier, complété par des données fournies par l'ARAUSH.

A. Portrait de territoire de Montluçon Communauté

Située au Sud-Ouest du Département de l'Allier, à proximité de 3 départements (Puy-de-Dôme, Creuse et Cher) et à la confluence de 3 régions (Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine, Centre) Montluçon Communauté est issue de la fusion, au 1er Janvier 2017, de la Communauté de l'Agglomération Montluçonnaise et de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Marcillat.

Désormais composée de **21 communes**, entre Bourbonnais et Combrailles, elle compte près de **64 000 habitants**.

Si Montluçon Communauté affiche une **densité moyenne de 168 habitants au km²**, ce n'est pas pour autant qu'il existe une homogénéité au niveau du territoire. En effet, le rapprochement des deux EPCI a conduit à **redessiner son armature urbaine avec un noyau urbain très dense autour de la Ville-centre de Montluçon, des communes rurales regroupées autour d'une centralité de proximité au Sud (Marcillat-en-Combraille) et une couronne de communes périurbaines entre les deux.** Deuxième agglomération derrière Clermont-Ferrand au temps de l'existence de la Région Auvergne, la fusion avec Rhône-Alpes a relégué Montluçon Communauté en **frange périphérique de sa région d'appartenance**. Loin du centre décisionnaire lyonnais, Montluçon Communauté rayonne sur les territoires voisins y compris au-delà des frontières départementales.

1. Données socio-économiques : emploi et niveau de vie

a) Emploi

Agglomération structurante de l'Allier au même titre que Moulins ou Vichy, elle ne bénéficie pas des mêmes atouts (ville administrative pour la première, ville d'eaux dans l'aire urbaine de Clermont-Ferrand pour l'autre). **Bien qu'en perte de vitesse, le bassin économique de Montluçon est l'un des principaux de l'Allier avec 27 750 emplois**, et ceci malgré une baisse de 4% du nombre d'emplois entre 2009 et 2014, liée à des fermetures et des départs d'entreprises. **Le secteur industriel reste présent** (17% des emplois contre 13% au niveau national) bien qu'il soit en diminution (267 salariés en moins entre 2009 et 2014) ainsi que les **entreprises d'envergure** puisque 32 établissements comptent plus de 100 salariés et pèsent pour 51% de la masse salariale. Malgré cela, le tissu économique reste dominé par les petites entreprises puisque celles sans salarié représentent 64% des structures en 2013.

Le secteur des commerces, services et transports est le plus dynamique puisqu'il porte près de 70% des créations entre 2009 et 2014, devant le secteur de la construction avec 15% des créations.

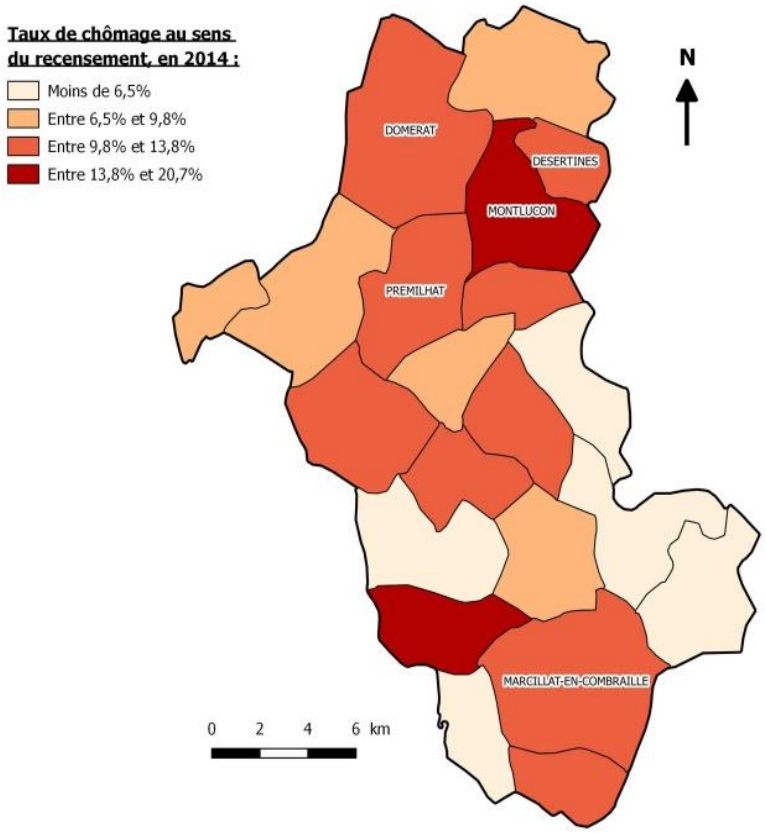
Si le nombre d'établissements est en augmentation, il souffre de la fermeture et des départs d'une partie du parc. En effet, le nombre de créations entre 2011 et 2014 est bien inférieur à la variation réelle du nombre d'établissements. Pour 10 établissements créés, le parc augmente seulement d'un

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

établissement, témoignant d'une **problématique de pérennisation des activités économiques sur le territoire.**

Si le nombre d'emplois a connu une augmentation entre 1999 et 2008, la situation est inversée entre 2008 et 2013 avec une baisse de 1 646 emplois et 1 688 actifs occupés. Malgré ces signaux négatifs témoignant d'un ralentissement de la dynamique économique et du départ d'une partie des actifs du territoire, **l'indice de concentration de l'emploi de 1,20 en 2013 témoigne encore d'un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs**.

On constate une surreprésentation des salariés ayant une situation stable puisque 8 personnes sur 10 ont un CDI ou travaillent au sein de la Fonction Publique ainsi qu'une **attractivité économique du territoire** puisque 66% des nouveaux arrivants sont des actifs occupés. Néanmoins, le **taux de chômage progresse fortement** (+ 25% sur la période 2009-2014) et s'établit à 16,4% en 2014.



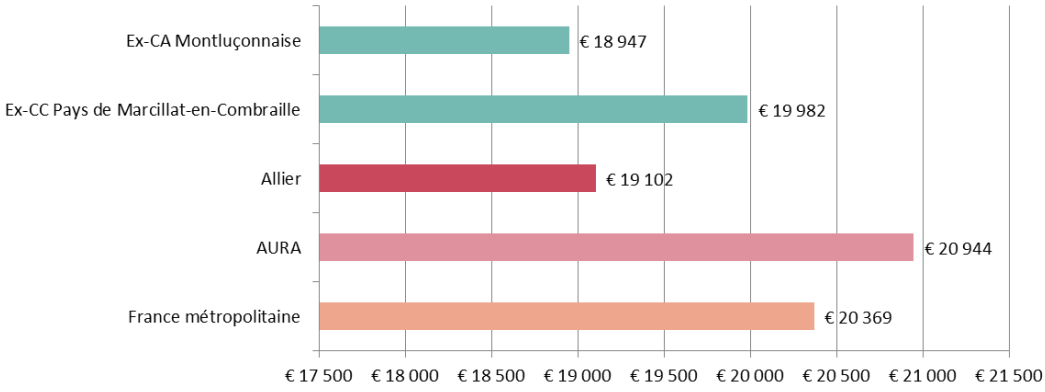
Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, décembre 2017

b) Niveau de vie

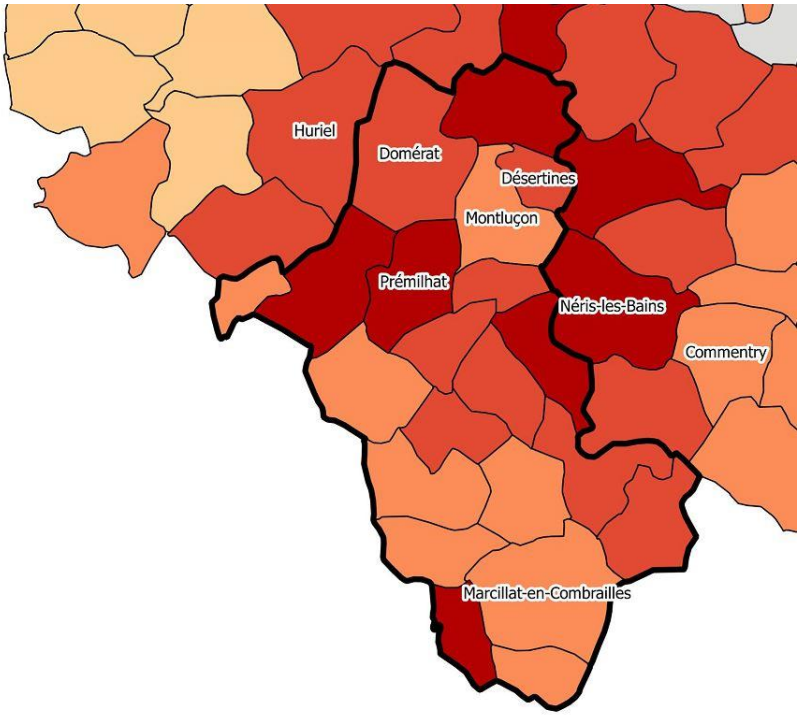
Le niveau de vie des ménages du territoire de Montluçon Communauté est dans la moyenne départementale, mais bien en dessous des moyennes régionale et nationale. Si l'on regarde ces chiffres à l'échelle de l'ex-CC du Pays de Marcillat-en-Combraille, on constate des niveaux de vie supérieurs à la moyenne départementale et à ceux relevés sur l'ex-CA Montluçonnaise.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Revenus médians des ménages fiscaux, par UC et par secteurs, en 2014



Au niveau infra communautaire, les niveaux de vie les plus élevés se situent quasi exclusivement dans la partie nord du territoire et autour de la ville de Montluçon.

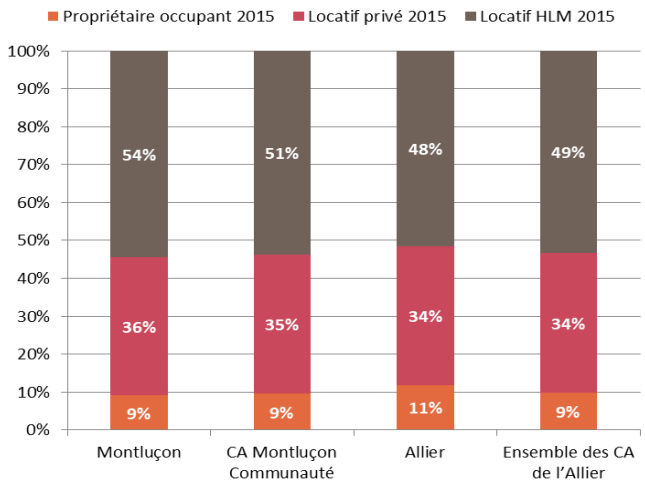


Revenus des ménages fiscaux, par unité de consommation, en 2014

- Non disponible
- Moins de 16997 €
- De 16997 € à 18680 €
- De 18680 € à 20364 €
- De 20364 € à 23727 €

Source : Insee, Filosofi 2014. Réalisation ADIL03, décembre 2017

Néanmoins, **on constate un niveau de précarité plus élevé sur la ville-centre avec un taux de pauvreté de 21,40% en 2014** contre 17,10% sur l'ancienne CAM et 11,3% sur l'ex CCPM. Il est à noter que la moyenne départementale est à 15,4%. **Par ailleurs, le taux de pauvreté concerne principalement l'occupation en locatif, prioritairement social**.



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

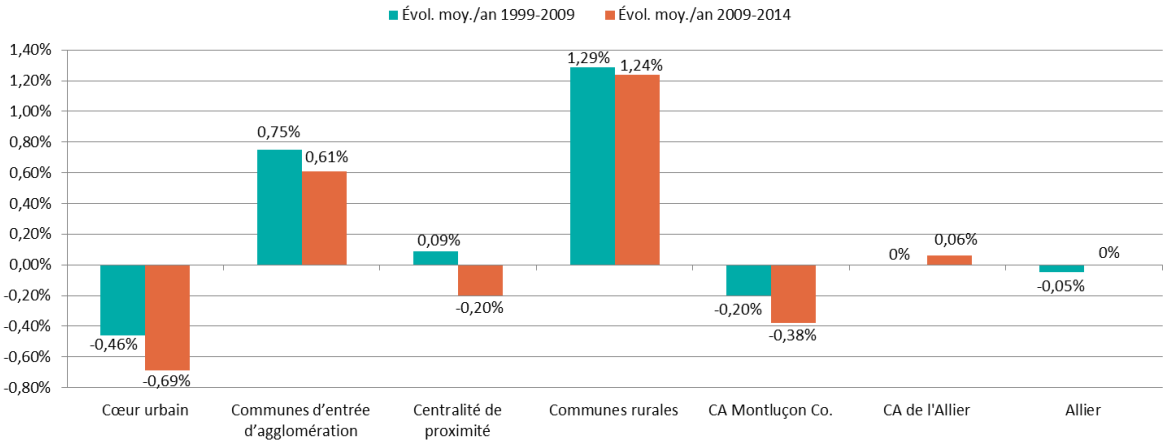
De plus, il est important de relever le fait **que le niveau de précarité des locataires du parc privé est le plus élevé sur le cœur urbain et plus précisément les communes de Désertines et Montluçon** (sur 4 IRIS en particulier : ville Gozet, Guineberts, Chantoiseau/Faucheroux et « Cité-Bretonnie-Chatelet-Favières-Conches » qui comporte un volume important de parc privé).

Ce niveau de précarité se retrouve dans le niveau d'éligibilité des ménages au parc social et celui des propriétaires occupants aux aides de l'ANAH :

	Eligibilité :	
	des ménages au parc HLM	des PO aux aides de l'ANAH
Montluçon	67%	43%
CA Montluçon Communauté	61%	39%
Allier	61%	43%

2. Evolution démographique

La crise du secteur industriel, surreprésenté dès l'origine au niveau du bassin montluçonnais a donné un coût d'arrêt au développement du territoire puisque depuis 1975, il n'est question que de **déprise démographique**. Cette baisse reste d'actualité puisqu'entre 2009 et 2014, le territoire a encore perdu 1 250 habitants, principalement sur la ville-centre de Montluçon (57 871 habitants en 1968 contre 36 147 en 2016, soit une perte de 37,5% de la population).



Dans la mesure où le **déficit naturel se creuse** (- 153 habitants entre 2009 et 2014 contre - 112 entre 1999 et 2009) et le **solde migratoire est en forte baisse** (- 94 entre 2009 et 2014 contre – 22 entre 1999 et 2009), la majorité des nouveaux arrivants sur les communes d'entrée d'agglomération proviennent de la ville-centre.

Secteurs	Mobilités internes au territoire au sein de la CA Montluçon Co
Cœur urbain	- 86
Communes d'entrée d'agglomération	+ 108
Centralité de proximité	+ 13
Communes rurales	-35

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

3. Composition des ménages

En 2014, 44% des ménages sont composés d'une personne. Leur poids progresse aux dépens des autres formes de cohabitation. Si la dynamique est similaire sur les autres agglomérations du Département, elle est plus forte au niveau de Montluçon Communauté.

Les couples avec enfants représentent 18% des ménages, en conséquence de quoi la taille moyenne des ménages est passée sous la barre symbolique de 2 personnes par ménage durant les années 2000, pour se stabiliser en 2014 à **1,94**.

Les communes ne sont pas toutes égales devant ce phénomène puisqu'on constate que si au cœur de l'agglomération plus de la moitié des ménages sont constitués d'une seule personne (1,82), au sein des communes rurales, les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent 30 à 40% des ménages. Aussi, la taille moyenne des ménages est de 2,38 pour ces communes et de 2,11 pour la centralité de proximité. Enfin, les communes d'entrée d'agglomération ont une taille moyenne de ménages de 2,24 mais font l'objet d'un desserrement très rapide.

La diminution de la taille moyenne des ménages ou leur « desserrement » correspond à plusieurs phénomènes démographiques et sociologiques :

- L'augmentation des divorces et séparations
- La décohabitation des jeunes
- Le vieillissement de la population avec de plus en plus de personnes vivant seules à domicile, phénomène identifié au niveau du territoire de Montluçon Communauté.

Tendance d'évolution du nombre de ménages selon leur composition entre 2009 et 2014

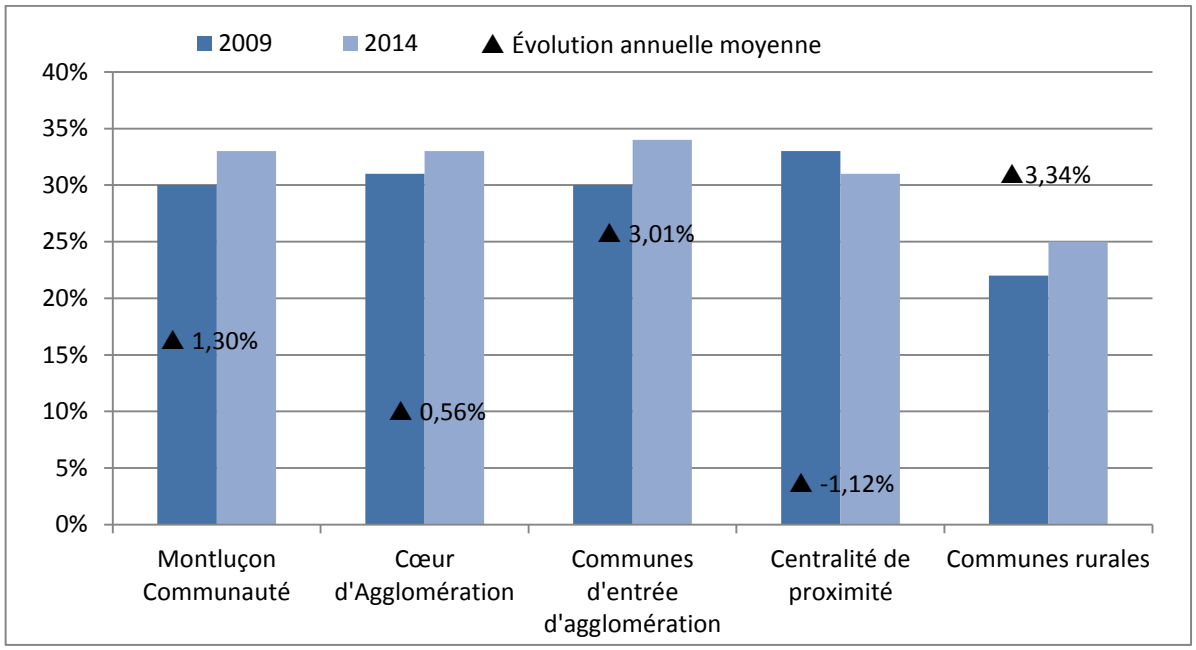
Hausse	Stabilité	Baisse
➢ **Personnes seules** ➢ Familles monoparentales	➢ Ménages complexes	➢ **Couples avec enfant(s)** ➢ Couples sans enfant

4. Vieillissement des ménages

Montluçon Communauté doit faire face à un vieillissement prononcé de sa population. **Son indice de jeunesse de 0,62 indique qu'il y a près de 2 fois plus de personnes de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans sur le territoire**. Ce phénomène est particulièrement marqué sur le cœur de l'agglomération (0,58) alors que le rapport entre population jeune et senior est davantage équilibré dans les communes rurales avec un indice proche de 1. **Ainsi les personnes de 60 ans et plus représentent environ 1 personne sur 3 sur l'ensemble de Montluçon Communauté mais moins d'1 personne sur 4 dans les communes rurales**. Toutefois, leur nombre augmente plus fortement dans ces communes que sur le reste du territoire (+3,34% d'évolution annuelle moyenne contre +0,56 sur le cœur urbain).

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Evolution de la part des personnes de 60 ans et plus

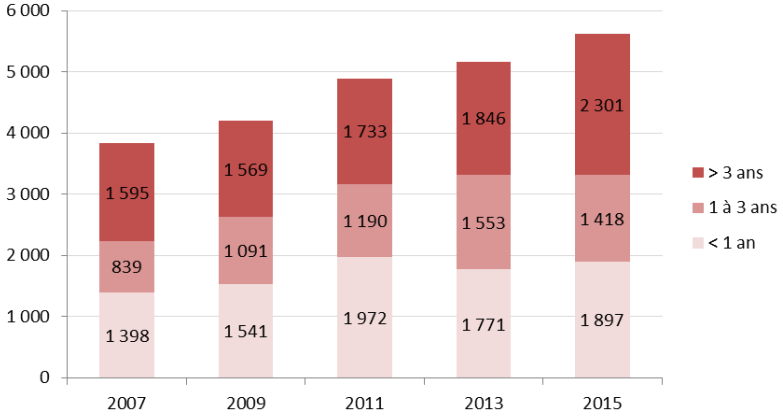


Tendance d'évolution du nombre de ménages selon l'âge du chef de ménage entre 2009 et 2014

Hausse	Stabilité	Baisse
➢ < 25 ans ➢ 65-79 ans ➢ **80 ans et plus**	➢ 40-54 ans	➢ **25-39 ans** ➢ 55-64 ans

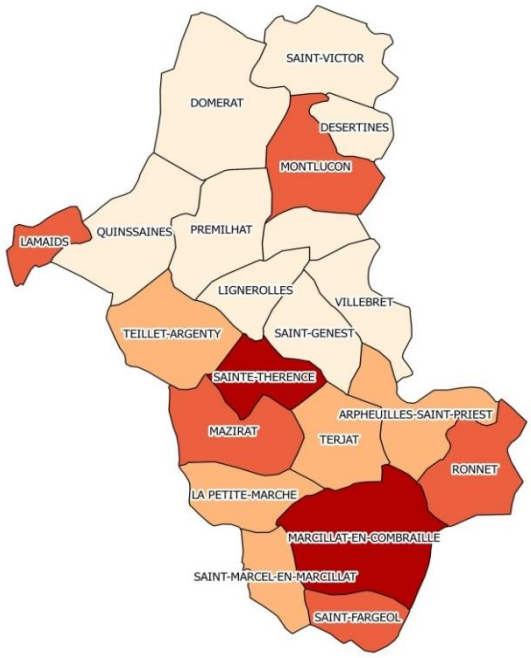
5. Marché de l'immobilier : détente, vacance et concurrence.

Cette baisse de la population, alors même que le nombre de logements est resté stable depuis les années 1980 (et a même légèrement augmenté) est un des facteurs explicatifs d'un **marché de l'immobilier détendu**, avec une **forte problématique de vacance qui continue d'augmenter** (+ 965 logements en 5 ans) alors même que la construction neuve a connu un tassement entre 2006 et 2015. Aujourd'hui **situé à 14%, le taux de vacance est à un niveau deux fois supérieur au taux communément admis comme « normal ».** Par ailleurs, on constate une augmentation de la vacance de longue durée.



Répartition du parc vacant selon la durée d'inoccupation, entre 2007 et 2015

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

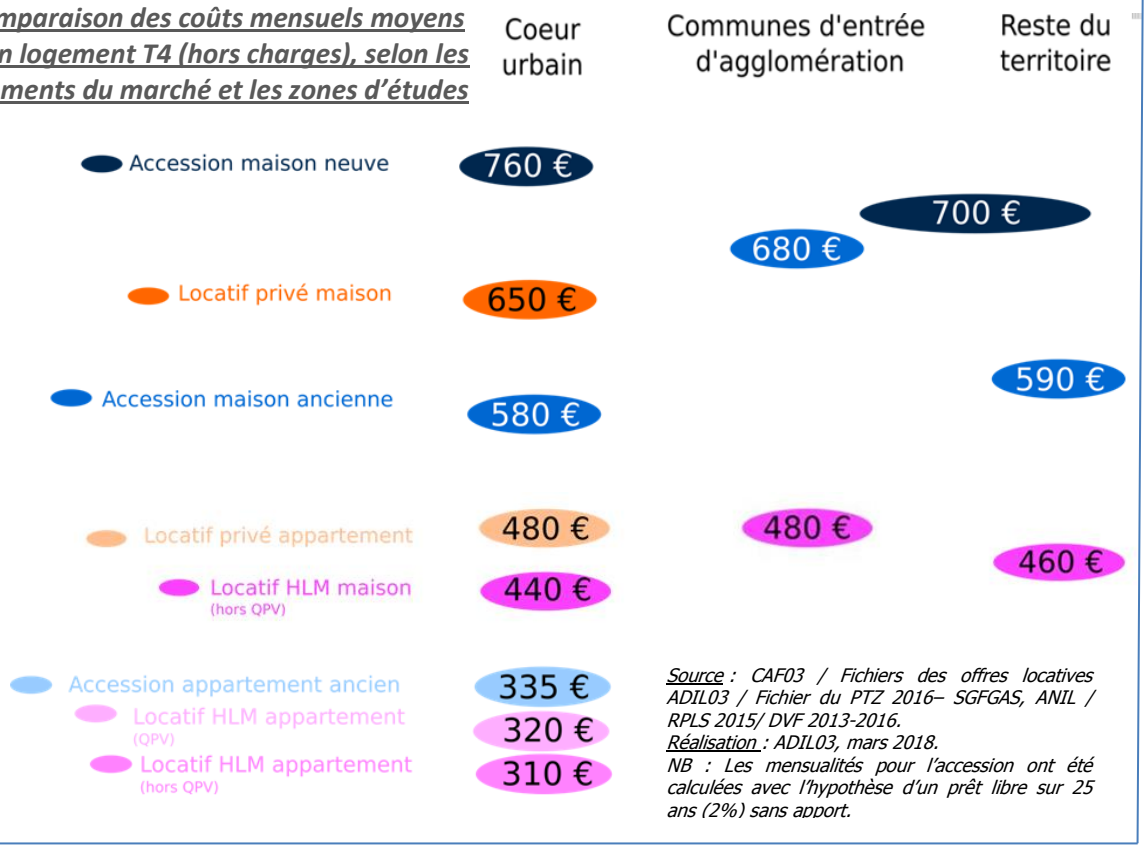


La vacance est principalement concentrée dans le parc ancien (avec un logement sur deux construit avant 1946). Le logement collectif compte pour plus de 59 % du parc vacant. Les T3 représentent plus de 30% de la vacance et celle-ci est davantage présente à Montluçon et dans le Sud du territoire communautaire, notamment sur la centralité de proximité.

Source : Insee recensement de la population 2014.
Réalisation : ADIL03, mars 2018

La vacance et la détente du marché sont aussi à l'origine d'une **forte concurrence entre les parcs, les territoires et les statuts d'occupation**.

Comparaison des coûts mensuels moyens d'un logement T4 (hors charges), selon les segments du marché et les zones d'études



Source : CAF03 / Fichiers des offres locatives ADIL03 / Fichier du PTZ 2016– SGFGAS, ANIL / RPLS 2015/ DVF 2013-2016.
Réalisation : ADIL03, mars 2018.
NB : Les mensualités pour l'accession ont été calculées avec l'hypothèse d'un prêt libre sur 25 ans (2%) sans apport.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

B. Le logement social à l'échelle de Montluçon Communauté

1. L'offre de logement social

a) Volume de logements sociaux

Le territoire de Montluçon Communauté compte un peu plus de 37 850 logements dont 31 477 occupés comme résidence principale. Au 1er janvier 2015, **Montluçon Communauté compte 6 140 logements conventionnés**, dont 550 sont des logements conventionnés privés ou communaux.

Ainsi, l**es logements sociaux représentent 17% des résidences principales, avec près de 5 590 logements**.

Trois communes sont soumises aux règles édictées par l'article 55 de la loi SRU, leur imposant de disposer d'un taux minimum de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales de leur territoire, à savoir 20%. Il s'agit de Montluçon qui dépasse largement ce seuil (27,4%), ainsi que Domérat (12,1%) et Désertines (11,8%) bien en dessous.
Jusque-là le dispositif d'exemption de prélèvement lié à la décroissance démographique a permis à ces deux communes de déroger à l'article 55. Il a été remplacé en 2018 par l'application d'un dispositif basé sur un indicateur de tension de la demande HLM. Ce ratio étant inférieur à 2 pour Montluçon Communauté, il a permis de demander à ce que **les communes de Domérat et Désertines puissent figurer sur la liste nationale des communes exemptées**, actée par décret.

b) Propriété

4 bailleurs sociaux (2 OPH et 2 ESH) se partagent la propriété du parc social, répartie comme suit :

(extraction RPLS 2015 actualisé)	Montluçon Habitat	France Loire	Allier Habitat	Dom'Aulim
Montluçon Communauté	**4 638**	**541**	**278**	**129**
Dont Cœur urbain	4 580	494	175	111
Dont Première couronne	17	45	74	8
Dont Reste du territoire	41	2	29	10

c) Localisation du parc social

L'offre de logements sociaux **se concentre fortement sur le cœur urbain,** qui regroupe plus de 9 logements sur 10 et ceci **plus particulièrement sur la ville-centre de Montluçon sur laquelle se situe 84% du parc social**, soit un peu plus de 4 860 logements. En dehors du cœur urbain, les communes périurbaines affichent une offre HLM relativement faible, légèrement supérieure à 150 logements, et située notamment sur les villes de Lavault-Sainte-Anne et de Saint-Victor.

Secteur	Part du parc social
Cœur urbain Dont Montluçon	95% 84%
Première couronne	3%
Communes rurales	2%

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

d) Ancienneté du parc et offre nouvelle

Le parc HLM est relativement ancien avec plus de la moitié du parc construit avant 1980 et 83% du parc avant les années 2000. Sont par ailleurs concernés par cette ancienneté les groupes de logements en barres ou en tours sur le cœur urbain, puisque 83 % du parc est en collectif au niveau de Montluçon Communauté et 85% sur le cœur urbain.

Au 01/01/2015 (RPLS)	Date de construction			Part de collectif
	< 1980	1980-2000	> 2000	
Montluçon Communauté	**53%**	**30%**	**17%**	**83%**
Cœur urbain	**54%**	**29%**	**17%**	**85%**
QPV Fontbouillant	**29%**	**52%**	**19%**	**90%**
QPV Bien-Assis	**97%**	**0%**	**3%**	**100%**
QPV Rive-Gauche	**75%**	**6%**	**19%**	**89%**
dont La Glacerie	0%	100%	0%	0%
dont Pierre Leroux	96%	0%	4%	100%
dont Les économats du Centre	0%	0%	100%	53%
dont La Verrerie	100%	0%	0%	100%
QVA Dunlop-Pré-Géné-Mage	**48%**	**45%**	**7%**	**86%**
Reste du cœur urbain	**47%**	**32%**	**21%**	**78%**
dont Bien-Assis II	100%	0%	0%	100%
dont Ensemble Sartre	0%	100%	0%	0%
dont Groupe Florane et Loti	100%	0%	0%	100%
dont Groupe Diénat	100%	0%	0%	100%
dont Les Forges	0%	38%	62%	100%
dont Desmoulins	84%	0%	16%	84%
dont Les Hauts de Buffon	0%	0%	100%	0%
dont Guineberts	98%	2%	0%	100%
dont Droits de l'Homme	91%	9%	0%	100%
dont Centre Ancien	0%	37%	63%	100%
dont les Terrasses du Canal	0%	0%	100%	100%
Première couronne	**22%**	**61%**	**17%**	**31%**
Reste du territoire	**1%***	**63%**	**36%**	**34%**

Sur la période 2005-2014, **la nouvelle offre HLM (près de 800 logements) se situe à 94% sur le cœur urbain**, à 3% sur les communes de la première couronne et à 3% sur le reste de l'agglomération.

93% de cette nouvelle offre a été financée à l'aide d'un PLUS, contre 5% en PLAI et 2% en PLS.

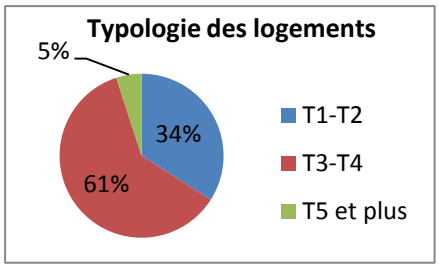
Sur le cœur urbain, 40% de cette nouvelle offre se localise sur les quartiers prioritaires, notamment sur le secteur de Fontbouillant. Les 2/3 restants se localisent en dehors des QPV ou du QVA (Haut de Buffon, les Forges, les Terrasses du Canal et hors quartiers ciblés).

En dehors du cœur urbain, l'offre récente est essentiellement composée de pavillons.

- En QPV : 60% d'appartements (dont 38% de T2 et 43% de T3) et 40% de maisons (dont 62% en T4 et 28% en T5) ;
- Hors QPV : 60% de maisons (dont 52% de T4 et 34% de T3) et 40% d'appartements (dont 40% de T3 et 40% de T2).

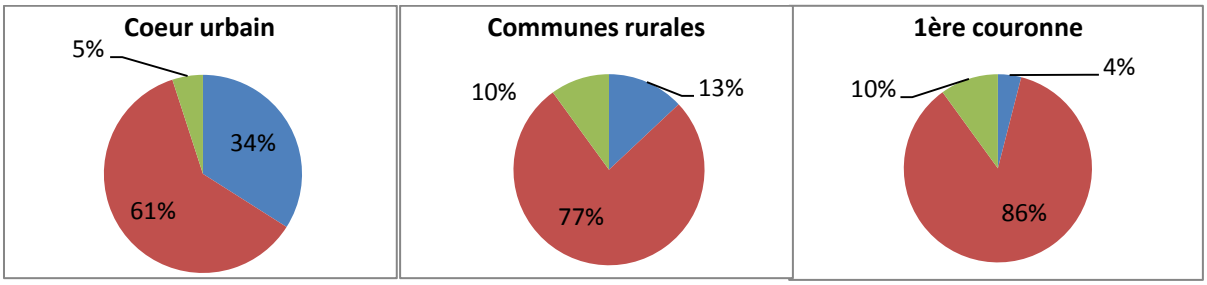
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

e) Typologie du parc de logement social



Au niveau de Montluçon Communauté, **les T3/T4 restent les produits les plus représentés avec 61% des logements**. Néanmoins, on constate une certaine **spécialisation de la typologie des logements en fonction de leur lieu d'implantation**.

Par exemple, **les T3-T4 comme les T5 et plus sont surreprésentés sur la première couronne** (96% en cumulés) comparativement au cœur urbain qui ne concentre que 61% de T3-T4 et 5% de T5 et plus. Par contre, **ce même cœur urbain est la seule partie du territoire à proposer plus d'un tiers de petits logements** (T1-T2) contre 13% au niveau des communes rurales et seulement 4% sur la 1ère couronne. **Ces constats correspondent peu ou prou au type de ménages relevés sur ces secteurs** avec un plus grand nombre de personnes seules en centre urbain et des familles monoparentales ou couples avec enfants sur la première couronne et les communes rurales.

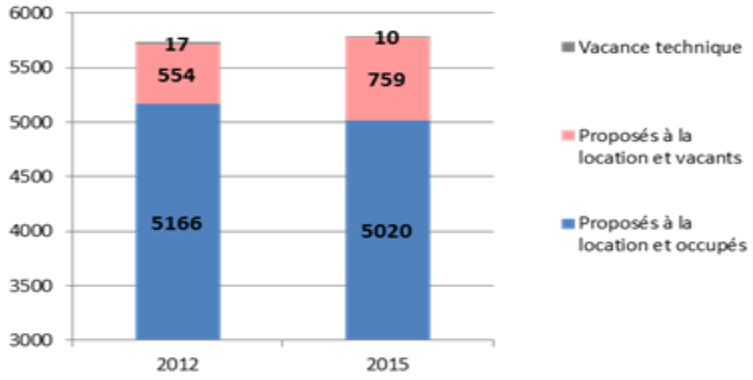


2. La qualification de la demande de logement social

a) Volume de la demande

Au 1er Janvier 2017**, 1 708 ménages ont une demande de logement social enregistrée** sur le territoire de Montluçon Communauté. Au regard des **648 attributions réalisées**, **la pression est de 2,6 demandeurs pour une attribution**, témoignage du caractère « détendu » du territoire.

Il est à noter qu'entre 2012 et 2015, le nombre de logements proposés à la location et occupés évolue à la baisse, alors que **le parc proposé à la location et vacant progresse fortement, atteignant 15%** (contre 5,2% dans le Département de l'Allier).



DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

b) Le profil des demandeurs de logements sociaux

- Provenance des demandeurs

La diminution du nombre de locataires s'inscrit dans **un contexte de potentiel client réduit**. En effet, **41 % des demandes présentes dans le fichier partagé émanent de locataires HLM**.

Par ailleurs, la provenance des demandeurs est à 77% du territoire, 10% du Département, le reste se répartissant à 10% hors région (proximité Nouvelle-Aquitaine et Centre) et 3% en ARA.

La demande reste volatile, ce qui nécessite **une gestion en flux de la part des bailleurs**, et non plus en stock. Cette nouvelle donne est le reflet d'un marché fortement concurrentiel entre les segments (accession/location, neuf/ancien…), où les ménages en mobilité ont de nombreux choix (*cf. schéma p.13*).

- Niveau de ressources

Le niveau de précarité des ménages locataires du parc HLM est de 52% sur l'ensemble de l'agglomération, sachant qu'il reste plus élevé sur le cœur urbain (53%), en particulier dans les QPV où il dépasse les 65%.

Aujourd'hui, on constate par ailleurs que si 83% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds, 69 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 40% des plafonds HLM ; témoignant ainsi d'une nette **précarisation du potentiel client,** sachant que la précarisation du parc est déjà entamée puisque 65% des emménagés récents sont sous ces plafonds.

- Composition des ménages des demandeurs

Les personnes seules constituent 55% de la demande de logement social. Les familles monoparentales représentent 19% de la demande, les couples sans enfants 13% et les couples avec enfants 12%.

c) Localisation de la demande

Villes	Nombres de demandes
Montluçon	1 221 demandes
Domérat	147 demandes
Désertines	91 demandes
Saint-Victor	12 demandes
Prémilhat	10 demandes

Géographiquement, la demande correspond à la localisation du parc existant puisqu'on a vu qu'en dehors du cœur urbain (correspondant aux 3 premières communes demandées), les communes périurbaines affichent une offre HLM relativement faible, située notamment sur la commune de Saint-Victor.

d) Typologie de la demande

La pression de la demande sur l'offre HLM est relativement faible. Les demandeurs restent ainsi exigeants et **seuls quelques segments du parc HLM sont réellement attractifs**, notamment les pavillons et les petits collectifs accessibles et bien situés en centre-ville.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Une demande en logements segmentée

Pavillons T3, T4		Demande soutenue / offre limitée
Appartements T2 et T3 accessibles en centre-ville		Demande en croissance / offre très limitée
Appartements T2		Demande constante / offre importante
Appartements T3		Cœur du marché / offre importante
Appartements T4 et plus		Demande qui se tasse / offre importante

C. Regards sur les indicateurs de la loi Egalité et Citoyenneté (EC)

Il est nécessaire, de par l'article 70 de la Loi EC, d'étudier 3 indicateurs :

- **Au moins 25% des attributions (suivies de baux signés) hors QPV sont réalisées au profit des demandeurs du 1er quartile de revenu ou ménages relogés NPNRU**. Ce taux peut être adapté par les orientations d'attributions définies par la CIL et approuvé par l'EPCI. Le seuil du 1er quartile est défini chaque année dans un arrêté préfectoral, calculé à partir des ressources mensuelles déclaratives du ménage demandeur. Il est de **507 €/mois** pour Montluçon Communauté.

- **Au moins 50% des attributions en QPV doivent l'être au profit des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles de revenu**. C'est un taux par défaut qui peut être adapté par les orientations d'attribution approuvées par la CIL.
- **Les réservataires de logements et les bailleurs sociaux doivent consacrer 25 % de leurs attributions aux ménages prioritaires**, c'est-à-dire aux ménages bénéficiant du DALO et aux ménages prioritaires tels que définis par la loi. Ce public correspond pour partie à celui défini en fonction du critère de pauvreté (1er quartile).

Cela suppose donc de s'intéresser aux attributions des ménages 1er quartile hors QPV et des ménages 2ème, 3ème et 4ème quartile en QPV mais aussi au peuplement du logement social et à la recherche d'une mixité sociale.

1. Peuplement des QPV

Il est à noter que seule la ville de Montluçon est concernée par la présence de QPV et qu'un seul bailleur social a du patrimoine en QPV, à savoir Montluçon Habitat. **La part du parc social en QPV correspond à 36% du parc total et représente près de 45% du parc de l'OPH communautaire.**

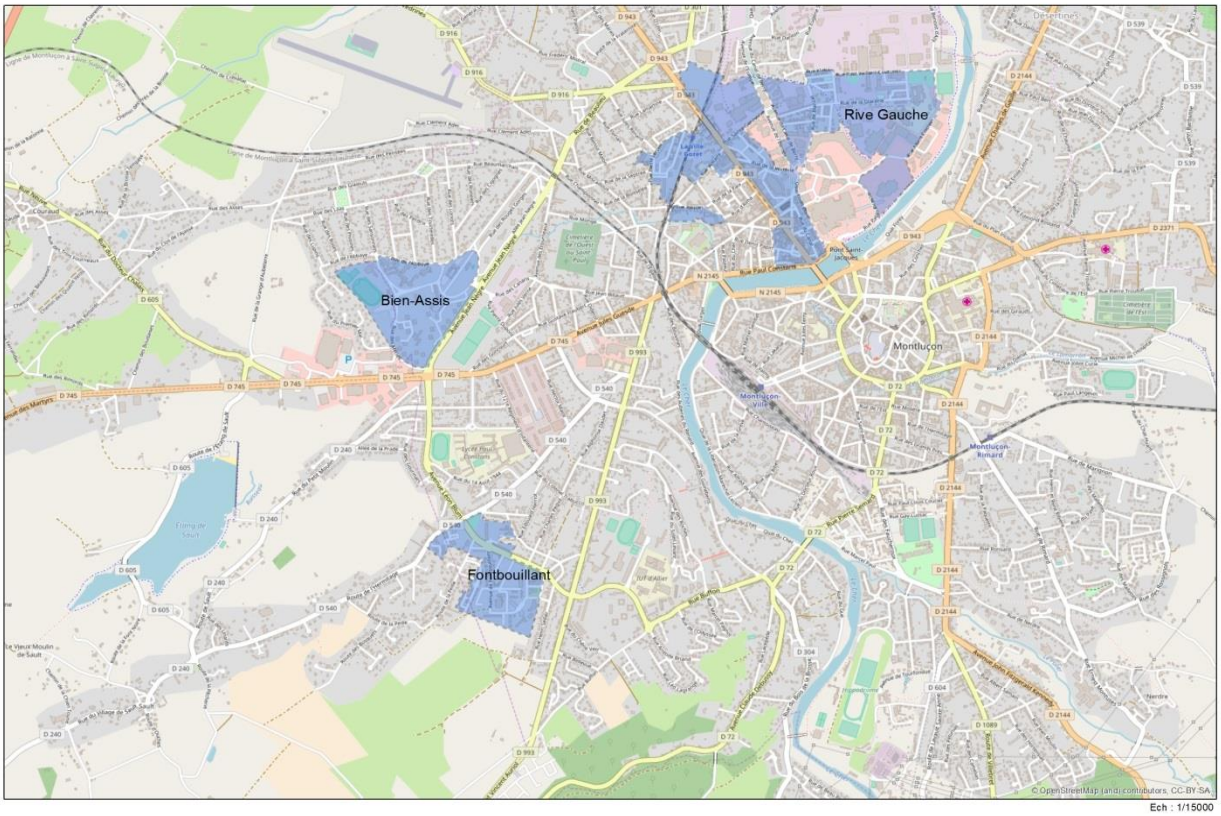
a) Près de 2 100 logements sociaux en quartiers prioritaires

Ils sont répartis comme suit:

- 725 dans le QPV de Fontbouillant

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- 751 dans le QPV Rive-Gauche
- 649 dans le QPV Bien-Assis



b) une certaine spécialisation de l'offre des QPV…

Autour de 3 constats :

- Hormis Fontbouillant qui grâce au PRU a connu un rajeunissement du fait de grosses démolitions/reconstructions, **le parc présent est ancien**, construit à 75% avant 1980 pour Rive-Gauche et à 97% pour Bien-Assis.
- **Le parc collectif représente plus de 8 logements sur 10** puisque dans les QPV, il compte pour plus de 90% sur Rive-Gauche et Fontbouillant et 100% à Bien-Assis)
- **Les appartements T3-T4 restent les plus représentés** (50% à Fontbouillant, 60% Rive-Gauche et 74% Bien-Assis)

c) Une vacance ou une rotation importante sur les QPV traduisant une faible attractivité

On recense 563 logements vacants sur l'agglomération, dont 422 de plus de 3 mois. Cette **vacance de longue durée est importante**, puisqu'elle représente 10,1% du parc HLM proposé à la location, contre 2% au niveau de la nouvelle région et 1,6% au plan national. **Elle est très élevée sur le QPV de Bien-Assis** (qui regroupe 30% de la vacance de longue durée) **mais également sur les quartiers ciblés dans le NPNRU au sein du QPV Rive-Gauche (19%) que sont La Verrerie (27%) et Pierre Leroux (17%).** Seul Fontbouillant, reste peu supérieur à la moyenne de Montluçon Communauté (10,5%), notamment après la démolition de 166 logements du bâtiment C dans le cadre de la fin du 1er PRU.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Le taux de rotation est également important, avec 12,6% d'emménagés récents au 1er janvier 2015, contre 10,6% pour la nouvelle région et 9,6% sur la métropole. Cette mobilité est forte **au sein du QPV Bien-Assis et du QPV Rive-Gauche, en particulier sur les quartiers de la Verrerie et des économats du centre**.

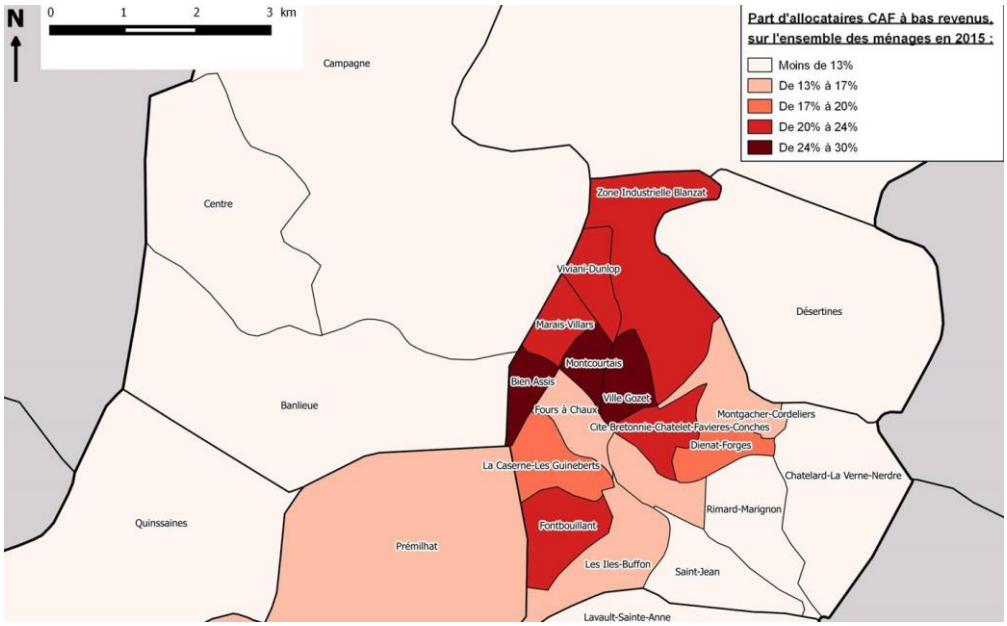
Toutefois, sur le reste du cœur urbain (hors quartiers prioritaires), la rotation est également forte, notamment sur les quartiers Bien-Assis, Les Forges, Desmoulins, Droits de L'homme et les Terrasses du Canal. Le taux de 14,6% affiché est toutefois à nuancer par la mise en service d'une offre nouvelle sur les Hauts de Buffon (47,4%) qui fait augmenter le taux de rotation de fait.

Au 1er décembre 2017 (RPLS 2015 + actualisation) *Réalisation ADIL*	*Logements proposés à la location et vacants*		*Taux de vacance de marché*			*Taux de rotation (part des emménagés récents)*
	< 3 mois	*> 3 mois*	*< 3 mois*	*> 3 mois*	*Total*	
Montluçon Communauté	**141**	**422**	**2,5%**	**7,6%**	**10,1%**	**12,6%**
Cœur urbain	**139**	**420**	**2,6%**	**7,8%**	**10,4%**	**12,5%**
QPV Fontbouillant	**40**	**36**	**5,5%**	**5%**	**10,5%**	**11,1%**
QPV Bien-Assis	**12**	**183**	**1,8%**	**28,2%**	**30%**	**12,5%**
QPV Rive-Gauche	**20**	**123**	**2,7%**	**16,4%**	**19,0%**	**9,7%**
QVA Dunlop-Pré-Géné-Mage	**9**	**17**	**1,9%**	**3,5%**	**5,4%**	**7,4%**
Reste du cœur urbain	**58**	**61**	**2,1%**	**2,2%**	**4,3%**	**14,6%**

d) Une précarité plus forte sur la ville de Montluçon et marquée sur les QPV

Au sein du cœur urbain, les niveaux de précarité sont les plus importants sur les **secteurs « Bien-Assis », « Ville Gozet », et « Montcourtais »,** avec un taux de ménages à bas revenus dépassant 24%.

Même si la part y est moindre, d'autres secteurs sont également marqués par une précarité importante, comme les secteurs de « Fontbouillant », de « Marais-Villars », de « Viviani-Dunlop », de « Zone industrielle Blanzat » et de « Cité Bretonnie-Chatelet-Favières-Conches).



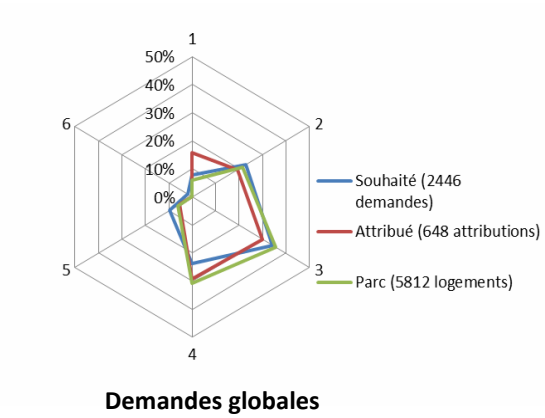
DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

2. Profil des demandeurs du 1er quartile et attributions hors QPV

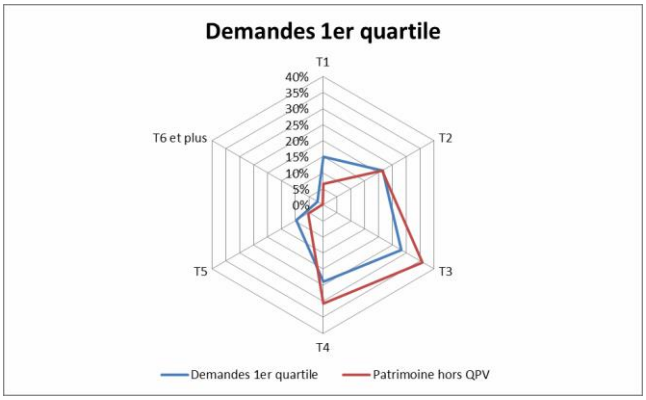
De manière générale au niveau de la Région, on constate que les demandeurs du 1er quartile sont plus jeunes que les autres demandeurs (26,9% de 26-35 ans et 24,7% de 36-45 ans). Il est principalement au chômage ou étudiant (25,5% et 4,9%), sachant que les personnes déclarant « autre » (56,5%) sont à 96% des personnes sans activité non inscrite au chômage. Ces demandeurs sont plutôt hébergés par un tiers ou en situation précaire.

Au niveau de Montluçon Communauté (données 2016)

Sortie 28.11.2017 actualisation QPV Montluçon Communauté	**Nb de lgts hors QPV**	**Nb de lgts QPV**	**Attrib. hors QPV**	**Attrib. 1er quartile**	**%**	**Nb d'attrib. manquantes**	**Niv. Du quartile corresp. à 25%**	**% de proposition > 1er quartile en QPV**	**% lgt indiv.**
	3525	**2090**	**491**	**116**	**23.6%**	**7**		55.3%	17%
Allier Habitat	277		39	1	2.6%	9	7 987€		54.2%
Dom'Aulim	129		16	5	31.3%				56.3%
France Loire	514		98	15	15.3%	10	7 072€		39.8%
Montluçon Habitat	2605	2090	338	95	28.1%			55.3%	11.1%



Demandes globales



Aujourd'hui, si l'on constate que le **taux de 25% d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV** n'est atteint ni régionalement (14,1%) ni nationalement, il est de **23,6 % sur le territoire de Montluçon Communauté**. On note que les résultats ne sont pas homogènes en fonction des bailleurs sociaux, sachant pourtant qu'au regard des demandes globales et du patrimoine, comme entre les demandes du 1er quartile et le patrimoine hors QPV, les périmètres se recouvrent assez largement. Ces résultats différents entre bailleurs s'expliquent aussi par la structure du parc qu'ils proposent.

Par ailleurs, **il faut rappeler que les attributions aux ménages en dessous du seuil de pauvreté représentent 62,8% des attributions hors QPV** et 69,8% sur Montluçon Communauté en 2016 (fourchette allant de 808 € à 1 067 €).

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

3. Attributions en QPV à des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles

Cet indicateur est basé sur les propositions faites en CAL aux demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles. **Aujourd'hui, il est de 55,28%, témoignant ainsi de l'attention permanente portée à la mixité au sein des quartiers prioritaires**, sachant qu'un seul bailleur, Montluçon Habitat, possède du patrimoine en QPV.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

D. Les constats et enjeux en synthèse

Il est clair que **le territoire de Montluçon Communauté se heurte à une détente du marché qui favorise la prolifération de la vacance**, tant dans le parc privé que public, et ceci malgré un premier PRU ayant conduit à la démolition d'environ 800 logements sociaux. **Le parc social, fortement concentré sur le noyau urbain et notamment la ville-centre de Montluçon est principalement constitué en collectif, ne lui conférant plus une attractivité suffisante**, que ce soit face au pavillonnaire construit ultérieurement ou par rapport au **parc privé concurrentiel**, tant sur la location (64% des emménagés récents s'orientent vers le locatif privé) qu'en accession (rapport loyer/emprunt).

Si aujourd'hui, la typologie des logements est encore proche de la demande, la diminution de la taille des ménages liée au vieillissement de la population et à l'éclatement des ménages (séparation, décohabitation) laisse à penser que les besoins futurs seront orientés vers des logements plus petits.

Le fait que l'offre de logements sociaux soit située pour plus de 36% en QPV, patrimoine entièrement possédé par un seul bailleur (Montluçon Habitat) et localisé sur la seule commune de Montluçon, ne permet pas d'être opérant dans une intervention et une prise en charge partagée par l'ensemble des bailleurs, au moins sur les politiques de peuplement au sein de ces quartiers fragiles. De plus, l'offre de logements sociaux, principalement en collectif ancien sur le cœur urbain rencontre les mêmes problématiques de déqualification et de non-attractivité que le parc au sein des QPV, bien que des efforts aient été faits dans le cadre de l'entretien du parc (cf. PRU) et seront conduits dans le cadre du futur NPNRU.

Il est à noter que le niveau de revenus des ménages est faible par rapport à la moyenne régionale (et nationale) et que l'on constate une paupérisation des emménagés récents peu importe le parc occupé, sachant que seulement 10% des emménagés récents dans le parc social sont au-dessus de 80% des plafonds. Cela vient donc **contraindre fortement l'objectif de mixité sociale dans les QPV mais aussi au-delà, dans le cadre du maintien d'une mixité à l'échelle du territoire dans son ensemble.**

Aussi, **dans un contexte de fragilité globale, tant du marché immobilier que des ménages, les enjeux tels que prévus par la loi et correspondant davantage aux réalités des territoires métropolitains, ne peuvent pas s'écrire de la même façon**.

C'est pourquoi, Montluçon Communauté propose d'adapter ces enjeux aux réalités locales et d'arrêter des orientations autour de :

- L'attractivité du parc locatif social existant
- La facilitation du parcours résidentiel des locataires du parc social
- L'accompagnement des ménages fragiles dans leur accès et leur maintien dans un logement
- La poursuite d'un travail de gestion partagée de la demande

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Orientation 1 : Tendre à un équilibre social et territorial de la population au sein de Montluçon Communauté

1. Produire une offre nouvelle adaptée à la demande en bas loyer en dehors des QPV, susceptible d'accueillir les demandeurs du 1er quartile

Le parc HLM se concentre principalement au sein du cœur urbain (95%) dont 84% sur la commune-centre de Montluçon (soit 28% de résidences principales en logement social). Or, **le diagnostic a révélé que ce parc, principalement construit avant les années 1980, en collectif n'a plus d'attrait** pour les ménages qui souhaitent s'orienter vers du petit collectif en centre-ville ou du pavillonnaire avec terrain. Aussi, **la production nouvelle doit évoluer, de préférence en travaillant à reconquérir le bâti vacant et/ou dégradé à proximité des services ou en prévoyant un saupoudrage de la production neuve sur des dents creuses et intégrées au tissu urbain existant**.

Par ailleurs, **une grande majorité des logements financés l'ont été sur la base du PLUS (93% du parc), au détriment du PLAI (5%).** Toutefois, ces chiffres sont à nuancer puisque dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, beaucoup ont été financés en PLUS-CD dont les plafonds sont quasiment les mêmes que ceux du PLAI. **Ces logements sociaux sont essentiellement situés dans les quartiers en QPV** et QVA à savoir : Fontbouillant, Bien-Assis, La Verrerie, Pierre Leroux. C'est pourquoi, **il est nécessaire que l'offre nouvelle soit produite en recourant au PLAI, et en dehors des QPV pour éviter une concentration de ménages à bas revenus et une spécialisation sur ces quartiers.**

En effet, les habitants des QPV de l'agglomération Montluçonnaise sont très précaires puisque les actuels occupants rentrent à 32% dans les plafonds des PLAI. En outre, les nouveaux demandeurs le sont encore davantage puisque 67% d'entre eux rentrent dans les critères des plafonds pour un logement en PLAI. Les trois quarts des ménages auxquels des logements ont été attribués en 2016 sont éligibles à l'attribution de logements en PLAI. **Il est donc important de travailler à orienter ces nouveaux demandeurs vers des quartiers moins fragiles, sachant toutefois que certains secteurs, notamment du cœur urbain sont déjà précaires, y compris en prenant en compte la fragilité liée au peuplement du parc privé.**

Objectifs et actions à mener :

- Produire l'offre nouvelle principalement en PLAI, cohérente avec les attentes des ménages

- Localiser l'offre nouvelle en fonction de la proximité aux transports en commun et aux commerces/services pour éviter isolement et absence de mobilité pour une population souvent moins motorisée

2. Améliorer l'image des QPV pour en renforcer l'attractivité et favoriser la mixité sociale en leur sein

Les QPV souffrent d'un déficit d'attractivité. D'ailleurs, la vacance au sein des locatifs sociaux dans ces quartiers est particulièrement importante, **atteignant 15% en moyenne et d'autant plus**

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

préoccupante sur certains secteurs du QPV Rive Gauche où la vacance de plus de 3 mois est : 17% à Pierre Leroux et 27% à La Verrerie. Afin de favoriser la mixité sociale dans ces secteurs, il est nécessaire de travailler à l'accueil de nouveaux ménages et pour se faire, de répondre à leurs besoins.

On essaiera particulièrement de **répondre à ces objectifs de mixité sociale au sein des quartiers prioritaires que sont Fontbouillant, Bien-Assis, La Verrerie et Pierre Leroux où l'on note un taux d'activité des occupants bien inférieur à celui de la Communauté d'agglomération**. Des travaux ont déjà été réalisés sur les deux premiers dans le cadre du précédent PRU permettant d'améliorer les conditions de vie des habitants et la perception de ces quartiers à l'échelle de l'agglomération.

Objectifs et actions à mener

- Veiller à l'attribution de logements dans ces secteurs à des populations salariées, davantage solvables afin de maintenir des conditions de vie optimales au sein des quartiers mais aussi au sein des résidences. Les attributions de logements ne devront pas venir fragiliser les résidences dont l'occupation sociale est aujourd'hui équilibrée. C'est dans ce but que 33 réservations seront attribuées à Action Logement au sein des quatre immeubles du quartier Pierre Leroux. (information nouvelle de MH)

- Requalifier les quartiers Pierre Leroux et La Verrerie situés dans le QPV Rive Gauche du Cher par la démolition de tours, l'aménagement d'espace de sociabilité, l'adaptation des logements au vieillissement de la population (mise en place d'ascenseurs à Pierre Leroux, 12 logements adaptés au total) la rénovation énergétique des logements pour gagner en confort et limiter les charges (économies de charges de l'ordre de 30%), la connexion des quartiers à la ville pour favoriser les mobilités et la proximité avec les services.

- Produire peu d'offre nouvelle au sein des QPV afin d'éviter le déclassement de l'offre existante constituée en barres et en tours et l'orienter si tel est le cas vers des produits correspondant à un besoin (seniors, étudiants) ou à l'accueil de ménages favorisant la mixité sociale (familles, couples salariés)

<u>Quelle localisation de la future offre HLM ?</u>

Au-delà de la politique d'attribution, les niveaux de revenus de l'ensemble des ménages impacteront également la **localisation de la future offre de logements HLM.** En effet, nous l'avons vu, **la précarité ne concerne pas uniquement les locataires HLM,** mais également ceux du parc privé, plus particulièrement sur la ville de Montluçon. Il conviendra par conséquent de **prendre en compte la précarité globale de la population pour garantir, avec la future offre de logements sociaux, l'équilibre social de l'habitat** au sein même du cœur urbain.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Orientation 2 : Poursuivre l'accompagnement des parcours résidentiels pour favoriser le renouvellement de l'occupation du parc

1. Garantir un relogement favorable aux ménages concernés par le nouveau programme de rénovation urbaine

Après les quartiers de Fontbouillant et de Bien-Assis, ce sont ceux de La Verrerie et de Pierre Leroux qui vont faire l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine d'intérêt régional.

Au regard du marché détendu que Montluçon Communauté connaît et du taux de vacance élevé, il est nécessaire de **profiter de l'intervention de l'ANRU et des partenaires qui signeront la convention pour dédensifier ces quartiers entièrement constitués en immeubles** (barres et tours) pour la plupart sans ascenseur et concentrant un certain nombre de logements vides.

Contrairement au 1er PRU qui prévoyait une reconstitution de l'offre, d'abord en 0,8 pour 1, pour finir à 0,68 et sans intervention de la Foncière Logement, **il n'est cette fois pas prévu de constructions nouvelles afin de ne pas déstabiliser le marché et créer un appel d'air du parc ancien vers le neuf.** L'objectif spécifique du relogement des personnes dans le parc social de moins de cinq ans s'avère compliqué à atteindre pour plusieurs raisons., En effet, outre l'absence de reconstruction dans le cadre du futur NPNRU, Montluçon Communauté (et principalement la ville de Montluçon) connait un fort taux de vacance dans le parc HLM ce qui a conduit à limiter l'offre récente afin de ne pas générer d'appel d'air du parc ancien vers le nouveau, dans un contexte de baisse démographique. Il n'y'aura que peu de possibilités de relogement dans le neuf comme dans le récent de moins de 5 ans puisque ces derniers sont plus attractifs et donc en grande partie déjà loués.

Même sans offre nouvelle, **il est nécessaire, en vertu des principes généraux définis par l'article 97 de la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 et par le règlement général de l'ANRU, d'arrêter une stratégie de relogement des habitants** des immeubles démolis en gardant le fil conducteur de la maîtrise du reste à charge des ménages concernés.

Selon l'étude sociale préalable menée par Montluçon Habitat, 112 des ménages interrogés (28 à La Verrerie, 84 à Pierre Leroux) ont émis le souhait de changer de quartier. Ces chiffres sont des statistiques sans réalité sociale ou urbaine, puisque la transformation du quartier ou l'impact du choix des voisins/amis pourront conduire à une évolution de leur position, et notamment de rester dans un quartier qui sera finalement nouveau à leurs yeux. De plus, les chiffres issus du diagnostic de l'ADIL indique qu'un locataire du parc HLM sur 3 a des ressources inférieures à 30% des plafonds (soit à peu près 6 091 euros par an, ce qui correspond environ au premier quartile). Ces chiffres peuvent être affinés au niveau des quartiers de Pierre Leroux et de la Verrerie notamment pour les ménages ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds (soit environ 8 121 euros par an) : ils seraient 65% à Pierre Leroux et 69% à La Verrerie. Il est possible d'en déduire qu'une petite part d'entre eux a des revenus compris entre 30 et 40% des plafonds.

Lorsque ces chiffres sont croisés, il est possible d'estimer qu'environ la moitié des personnes relogées peuvent entrer dans le premier quartile de revenus **soit 56 ménages potentiels pouvant être relogés hors QPV.**

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Néanmoins, il apparaît qu'un certain nombre d'entre eux souhaiteraient s'orienter vers de l'habitat individuel, ce qui semble compliqué au vu de la disponibilité de l'offre sur ce type de bien. En outre, dans son étude sociale Montluçon Habitat écrivait que le relogement s'effectuerait sur des quartiers ciblés tels que le centre-ville, Ville-Gozet, Bien-Assis et Fontbouillant. Si le relogement est amené à se faire en grande partie sur Bien-Assis et Fontbouillant, le nombre potentiel de relogés hors QPV diminuera significativement puisqu'ils seront de nouveau comptabilisés dans un QPV.

Par ailleurs, les typologies de logements proposées hors QPV doivent également correspondre à la typologie des ménages, ce qui impacte encore les possibilités offertes. Dans la mesure où la majorité des souhaits de relogement s'orientent vers des T3/T4, qui ne sont pas présents dans tous les quartiers, au même titre que les petits logements. Compte-tenu de toutes ces contraintes, le nombre de ménages du premier quartile relogé hors site reste important, mais celui hors QPV risque d'être assez faible. Les bailleurs pourront orienter le choix de relogement afin de tendre communément à l'atteinte des 25% d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile, mais les locataires restent les décideurs de leur parcours résidentiel.

Le cadre de vie des ménages qui feront le choix de rester dans leur quartier bénéficieront connaîtra une transformation méliorative permettant d'offrir aux ménages Q1 des aménagements et équipements publics de qualité. De plus, les logements seront adaptés au vieillissement pour partie et complètement réhabilités énergétiquement sur l'ensemble du quartier Pierre Leroux.

Objectifs et actions à mener :

Il est convenu de **mettre en œuvre la Charte de relogement arrêtée avec les associations de locataires pour garantir le relogement des ménages dont le bâtiment va être démoli.**

Cette charte place l'expression des besoins des ménages au centre du dispositif en prévoyant :

- Une individualisation du traitement de chaque situation
- Un accompagnement social et des démarches administratives simplifiées : l'objectif de cet accompagnement est d'apporter aide et soutien pour permettre à chaque locataire d'intégrer le nouveau logement dans de bonnes conditions. Le comité de relogement composé de conseillers sociaux et locatifs de Montluçon Habitat, du CCAS, de la CAF et de l'assistant de service social de secteur sera particulièrement attentif aux situations des personnes fragiles (personnes âgées, à mobilité réduite, en situation de handicap).
- Un relogement considéré comme prioritaire dans les nouveaux et anciens logements du parc en bon état locatif correspondant à l'expression de leurs besoins, pouvant conduire à des mutations inter-bailleurs si nécessaire.
- Un encadrement de l'impact financier autour du maintien du reste à payer identique et une prise en charge du déménagement

2. Poursuivre l'accompagnement des parcours résidentiels des ménages

Le délai moyen d'attente d'attribution de logements est d'à peine 6 mois, ce qui suppose une capacité des bailleurs sociaux à loger rapidement les demandeurs. Néanmoins, le taux de rotation sur Montluçon Communauté est de 11 %, ce qui représente 639 logements par an ce qui reste assez

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

faible. **Ce manque de fluidité est notamment lié au fait que la demande actuelle des ménages est souvent celle du pavillon avec une parcelle de jardin pour les familles ou de petits appartements neufs ou en bon état en centre-ville pour les étudiants, les célibataires ou les personnes âgées et qu'elle émane à 41 % de locataires déjà en place**.

En effet, on a vu que l'offre de logements était segmentée avec une forte demande de pavillons T3/T4 et d'appartements T2/T3 accessibles en centre-ville alors que le stock est limité (cf. tableau p.17)

Objectifs et actions à mener :

Répondre aux besoins des ménages en donnant un sens à la notion de parcours locatif fluidifiant les attributions :

- **Améliorer le parc existant** à la fois par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie mais aussi par des travaux liés à la dégradation ou au caractère énergivore du logement hors QPV
- **Conventionner une offre locative sociale correspondant à la demande de la population.** De plus, le développement d'une offre nouvelle raisonnée, telle qu'évoquée préalablement, autour d'une diversification des produits sur le type d'habitat, le montant de loyer et l'implantation devrait aussi contribuer à fluidifier le parcours résidentiel des ménages.
- **Aménager des espaces publics de qualité et des dessertes en transport en commun** facilitant l'accès aux commerces et services
- **Maintenir un tissu associatif** à proximité permettant lien social et activités partagées
- **Prendre en compte prioritairement les demandes anciennes, cas de sous/sur-occupation, les situations de mobilités professionnelles ou d'inadéquation entre revenus des ménages et niveau de loyer.**

Orientation 3 : Répondre aux besoins en logement des ménages prioritaires

1. L'identification des ménages prioritaires et mobilisation des droits de réservation

Les ménages considérés comme prioritaires sont ceux identifiés par le Code de la Construction et de l'habitation (art. L.441-1), par la loi relative au Droit au Logement Opposable ainsi que par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées.

La porte d'entrée de ces ménages prioritaires peut être liée à l'occupation du logement avec des situations liées à :

- un état de logement impropre à l'habitation
- l'indécence, l'insalubrité, l'indignité du logement
- l'absence de logement
- la perte forcée du logement

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- la sortie d'un hébergement d'urgence et d'insertion ou de foyer et résidence sociale

Ou à des fragilités sociales comme :

- Une situation professionnelle précaire pour les 18-30 ans
- Une précarité économique identifiée ou des difficultés d'insertion professionnelle
- Un ménage présentant une personne en situation de handicap
- Un ménage confronté à une problématique particulière (réfugiés, gens du voyage, handicap psychique…)
- L'identification d'un risque pour un ou plusieurs membres du ménage.

Les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation relative au DALO doivent recevoir une proposition de logement dans un délai fixé à 3 mois par la loi. En cas de refus de cette proposition, sous réserve qu'elle soit adaptée à leurs ressources et à leur composition familiale, ils perdent le droit qui leur avait été octroyé.

La loi égalité et citoyenneté prévoit des obligations d'attributions de logements sociaux pour les ménages prioritaires s'imposant à l'ensemble des réservataires et des bailleurs sociaux:

- L'Etat au titre du contingent préfectoral
- Les collectivités territoriales
- Action Logement

25% de leurs attributions doivent être consacrées aux ménages titulaires du DALO, ménages prioritaires au sens du CCH ainsi qu'aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain. Peu de dossiers DALO ont été déposés pour le territoire de Montluçon Communauté et ont trouvé une réponse. Il conviendra donc de se concentrer davantage sur ces deux dernières catégories de ménages.

Dans l'Allier, la gestion du contingent préfectoral a été confiée aux Sous-Préfets d'arrondissement. Chaque Sous-Préfet assure directement la gestion des demandes d'attributions de logements au titre du contingent réservé de l'Etat pour les personnes domiciliées dans son arrondissement. Cette mission est exercée en prenant en compte la hiérarchisation des publics prioritaires mentionnés dans le PDALHPD et les conventions de réservations du contingent préfectoral.

Pour rappel, le parc locatif social fait l'objet de réservations de logements qui sont :

- Soit obligatoires pour le contingent de l'Etat et s'applique sur l'ensemble du parc ayant fait l'objet d'un concours financier de l'Etat conventionné à l'APL (parc HLM).
- Soit conventionnelles en contrepartie de financements et de garanties accordés par les collectivités locales et leurs groupements, Action Logement et autres réservataires.

Le contingent préfectoral peut être géré soit en :

- Gestion directe : les services de l'Etat effectuent le travail de rapprochement entre demandeurs et logements vacants, et proposent nommément les candidats à chaque

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

commission locale d'attributions (CAL) ; la CAL restant compétente pour statuer sur chaque proposition.

- Gestion déléguée : le bailleur fait la sélection des ménages à présenter en CAL, au sein d'une liste nominative de ménages prioritaires et d'agents de l'Etat.

Par ailleurs, la comptabilisation de ces logements peut se faire :

- En stock : chaque logement en stock est identifié précisément. Le bailleur transmet un avis de vacance du logement au préfet/réservataire, qui recherche des demandeurs et transmet des candidatures qui seront proposées à la CAL.
- En flux : n'importe quel logement du parc peut être attribué aux ménages présentés par l'Etat. Le bailleur affecte au réservataire un nombre de logements dans l'année de telle sorte qu'il bénéficie d'un nombre de propositions de logements correspondants à ses droits de réservation sur le patrimoine du bailleur.

Sur le territoire de Montluçon Communauté, les conventions concernant le contingent préfectoral sont en flux pour les deux OPH et en stock pour les deux ESH. La gestion en flux est rendue possible du fait d'une demande faible et donc satisfaite à 100 %. Pour les collectivités, le total des logements réservés ne peut excéder 20 % des logements de chaque programme. La gestion est là en stock et concerne uniquement France Loire et Montluçon Habitat.

Bien que les besoins ne soient pas très importants, il est nécessaire de connaître les contingents de chacun des réservataires ainsi que leur manière de fonctionner (modes de gestion, critères de priorité pour l'attribution) afin d'atteindre les objectifs fixés dans cette convention. Pour le moment, la décomposition de ces derniers se fait comme suit :

	Allier Habitat				Dom'aulim	France Loire	Montluçon Habitat			
	Décomposition des contingents réservataires									
	Gestion en flux		Gestion en stock		Gestion en stock	Gestion en stock	Gestion en flux		Gestion en stock	
Modalités de gestion	directe	déléguée au bailleur	directe	déléguée au bailleur	directe	directe	directe	déléguée au bailleur	directe	déléguée au bailleur
Etat	18				15	144	1 182			
Action Logement			26		3	29			301	
Communes						88			946	

Au niveau d'Action Logement, le parc de logements réservés est identifié mais dans la mesure où la demande émanant du réservataire est faible et après remise à disposition du logement par Action Logement Services, celui-ci est parfois attribué à un demandeur de logement social ne relevant pas d'Action Logement.

Objectifs et actions à mener :

- Conduire un état des lieux des réservations sur le territoire de Montluçon Communauté

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Conserver le principe d'une gestion en flux des contingents publics déléguée aux bailleurs en clarifiant les règles applicables à toutes les étapes du processus dans un souci d'équité et pour que les bailleurs puissent travailler de la même façon
- Maintenir la possibilité pour les bailleurs de proposer les logements hors du contingent réservataire

1. Mobiliser et renforcer les moyens d'accompagnement social des ménages prioritaires

La mobilisation des moyens d'accompagnement social facilite l'accès au logement des ménages prioritaires et leur maintien. Elle favorise la mise en œuvre des objectifs de rééquilibrage en sécurisant leur accès au logement.

a) Faire connaître les dispositifs existants et s'assurer de leur mise en œuvre

- **Le PDALHPD :** Ce document s'appuie sur des instances permettant le traitement partenarial de situations complexes. L'accompagnement social lié au logement au titre du Fonds de Solidarité Logement répond aux problématiques spécifiques de logement de ménages en précarité, pour faciliter leur accès ou maintien dans le logement, en complément des actions pouvant relever d'autres compétences et initiatives des partenaires.

- Dans ce cadre, **l'Etat** peut mobiliser dans certains cas **l'outil d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) ainsi que l'accompagnement social lié au logement (ASLL).**

- **Action Logement** propose un service d'accueil, d'écoute et d'orientation aux salariés en déséquilibre financier à la suite d'une contrainte extérieure ne relevant pas d'une volonté délibérée (ex : surendettement liée à une cessation d'activité, à des problèmes de santé, à un décès…), de prise en charge de situations d'urgence (rupture personnelle, familiale, professionnelle…) dans le cadre de **l'aide « CIL-PASS assistance ».** Il repose sur l'établissement d'un diagnostic préalable donnant lieu à engagement réciproque qui débouche sur un traitement grâce à des aides Action Logement ou une réorientation vers d'autres dispositifs.

- **Les bailleurs sociaux :** leur cœur de métier étant de loger des ménages modestes qui sont de plus en plus à bas revenus et cumulant un certain nombre de difficultés (économique, sociale, insertion professionnelle…), **ils sont au centre de leur accompagnement avec bien souvent un suivi social interne ou par des professionnels spécialisés** (conseillers ou agents sociaux). De plus, les bailleurs ont un **rôle de repérage et d'interpellation** des partenaires.

- **Les communes par l'action des Centres Communaux d'Action Sociale et les services sociaux du Département au titre de sa compétence** interviennent en faveur des ménages rencontrant des difficultés : accueil, orientation, aides financières ponctuelles…

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Objectifs et actions à mener :

- Mise en place d'un **référentiel des dispositifs d'accompagnement social** lié au logement en lien avec les bailleurs sociaux, les assistantes sociales et éducateurs, les associations, la CAF, les CCAS afin d'orienter au mieux les demandeurs vers les bons interlocuteurs afin de faire connaître les possibilités d'intervention aux ménages.

b) Proposer un accompagnement social structuré et partagé

Le logement est l'un des facteurs d'insertion. Loger convenablement les ménages, c'est aussi leur donner davantage d'opportunités pour construire et mener à bien leur vie sociale, familiale et professionnelle. Toutefois, il faut parvenir à bien identifier leurs besoins et surtout à bien y répondre.

Concernant les ménages DALO, c'est la commission de médiation qui est compétente pour décider d'un accompagnement social des ménages. Pour les ménages prioritaires de droit commun, les structures compétentes sont l'Etat, le Conseil Départemental et les CCAS.

Il est nécessaire de déterminer les conditions d'intervention au profit de ces ménages et de travailler en transversalité et de manière concertée avec les différents interventionnistes pour que chaque situation trouve un accompagnement et un interlocuteur.

Objectifs et actions à mener :

- **Améliorer la coordination et la connaissance des interventions de chacun des différents services** pour favoriser et renforcer l'accompagnement des populations fragilisées et harmoniser les pratiques.

Orientation 4 : Travailler à la connaissance et à la gestion partagée de la demande pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés par la LEC

Une meilleure connaissance des procédures d'accès au logement, parfois complexes, favorise des échanges de qualité entre les différents intervenants (communes, bailleurs sociaux, autres réservataires). C'est pourquoi la stratégie de rééquilibrage ne peut se définir que de manière concertée.

La mise en œuvre de la convention doit contribuer à l'information des acteurs et à la mise en place d'outils susceptibles de favoriser l'atteinte des objectifs. Il est nécessaire pour mieux comprendre les contraintes et pratiques des uns et des autres de partager des retours d'expériences.

La réforme nationale de la gestion des demandes de logement social vient apporter des éléments concourant à cet objectif de connaissance partagée par la mise en place du dossier unique de demande de logement social. L'organisation d'une gestion partagée des demandes de logements par tous les bailleurs dans le cadre du Fichier Partagé de l'Allier est venue compléter la capacité à simplifier les démarches des demandeurs et le traitement de leur demande.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Objectifs et actions à mener :

- Renforcer la culture commune par l'élaboration et la mise en œuvre du PPGDLSID (adhésion de Montluçon Communauté au fichier partagé)
- Rendre consultable le fichier partagé à l'ensemble des intervenants auprès des demandeurs de logements sociaux (si le demandeur le souhaite par le biais de ces codes d'accès), pour avoir une connaissance en temps réel de l'état du dossier. NB : Il est rappelé que seuls les services enregistreurs ont accès aux données nominatives dans le fichier partagé.
- Utiliser les réunions de groupes de travail de la CIL pour partager les pratiques

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

1) La CIA doit être en cohérence avec les objectifs du contrat de ville auquel elle est annexée et notamment ceux du pilier 2 dans sa dimension « habitat » à savoir :

- Poursuivre l'adaptation du parc social à la demande,
- Prévenir et traiter la dégradation de l'habitat privé,
- Mettre en place les programmes de diversification de l'habitat en lien avec la demande locale notamment l'élaboration de la convention intercommunale, le maintien et l'amélioration de l'équilibre du peuplement dans l'agglomération en particulier dans les quartiers prioritaires,
- Prévenir les expulsions locatives en réactivant le partenariat avec le CCAS.

Par ailleurs des objectifs transversaux tels que « Prendre en compte le vieillissement de la population et lutter contre leur isolement » ou le fait d' « aborder la question des mobilités (physique et psychologique) » peuvent également être en lien avec les orientations et objectifs du document rédigé.

2) La CIA doit être la traduction, sous forme d'engagements, du document-cadre et contient :

- Pour chaque bailleur social, un engagement quantifié et territorialisé d'attributions de logements sociaux suivies de baux signés aux ménages du premier quartile hors quartier en politique de la ville ou à des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Le taux d'attributions prévu dans la loi est de 25% mais adaptable en fonction de la situation territoriale.

- L'engagement des réservataires et des bailleurs sociaux d'atteindre 25% d'attribution aux ménages bénéficiant du DALO ou à défaut aux demandeurs répondant aux critères de priorité au titre du L.441-1 du Code la Construction et de l'Habitat

- Pour chaque bailleur social, un engagement permettant d'atteindre des attributions en QPV pour les ménages des quartiles 2, 3 et 4 d'au moins 50% en QPV

- Les engagements des autres signataires pour permettre la réalisation des différents objectifs

- Les modalités de relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (cf. document cadre)

- Les modalités de coopération entre réservataires et bailleurs sociaux et les conditions dans lesquelles ils désignent les demandes présentées en CAL

- Mise en œuvre, suivi et évaluation des objectifs définis dans le document-cadre et des engagements mentionnés précédemment dans ce même document

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

1. Engagements en faveur de l'attribution de logements sociaux hors QPV à des ménages du premier quartile ou nécessitant un besoin de relogement dans le cadre du renouvellement urbain

Tous les ans, l'Etat fixe la valeur seuil du premier quartile des demandeurs de logements sociaux. Pour Montluçon Communauté, elle a été établie en 2017 à 6 083 € soit 507 euros par mois par unité de consommation.

Il est à noter que l'offre de logements sociaux est largement située en QPV (37%) concentrée sur la ville-centre et appartenant pour 90% à Montluçon Habitat, seul bailleur ayant du patrimoine en QPV.

Répartition du parc social par bailleurs présents sur l'agglomération en 2017			
Sortie au 28-11-17	**Nb logements QPV**	**Nb de logements hors QPV**	**Nb de logements total**
Allier Habitat	0	277	277
Dom'Aulim	0	129	129
France Loire	0	514	514
Montluçon Habitat	2090	2605	4695
Totalité du parc	2090	3525	5615
%	37 %	63%	100%

Objectifs chiffrés

- ***Ménages du premier quartile***

Les objectifs d'attribution de logements sociaux hors QPV à des ménages du premier quartile seront révisés lors de l'évaluation de la CIA en fonction de l'atteinte ou non des objectifs. On essaiera au maximum d'approcher le pourcentage imposé par la situation, mais cela semble difficile compte-tenu de la situation locale. En 2016, le taux de 25% d'attributions n'était pas atteint par les bailleurs sociaux :

	Allier Habitat	**Dom'Aulim**	**France Loire**	**Montluçon Habitat**	**Total**
Nb total d'attributions hors QPV	39	16	98	338	491
Nb total d'attributions 1er quartile	1	5	15	95	116
% d'attributions 1er quartile hors QPV	2,56%	31,25%	15,31%	28,11%	23,63%
Nb d'attributions manquantes	9		10		7
Objectifs 2018 (25%)	**5**	**4**	**21**	**93**	**123**

En 2017, ce taux d'attribution a chuté à 21%. De plus, la loi ELAN exclura jusqu'en 2021 les ex- zones urbaines sensibles des zones hors QPV, ce qui conduira à une baisse supplémentaire du taux

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

d'accueil de 25% de ménages du premier quartile puisque le QVA de Dunlop Pré-Gené-Mage sort des possibilités offertes. Aussi, l'objectif fixé par Montluçon Communauté est donc de maintenir au mieux le taux actuel dans un contexte potentiel de déficit de locataires afin d'atteindre progressivement, si c'est possible, celui inscrit dans la loi concernant le nombre d'attributions de logements hors QPV pour les ménages du premier quartile. **Il est à noter que deux bailleurs sur quatre remplissent les objectifs fixés par la loi. Aussi, la contribution pour atteindre les 25% est demandée aux deux autres bailleurs, en tenant compte néanmoins du volume de leur parc et de l'adaptation de celui-ci au profil des demandeurs du premier quartile.**

- ***Ménages relogés dans le cadre du NPNRU : Quartiers Pierre Leroux et La Verrerie***

L'objectif de l'atteinte des 25% des demandeurs du 1er quartile en dehors des QPV pourra s'appuyer sur le relogement des ménages nécessaires dans le cadre du PRU sur les quartiers de Pierre Leroux et La Verrerie.

En effet sur les 112 ménages potentiellement identifiés, il est possible que certains d'entre eux, issus de ce quartile fassent le choix de s'installer dans des logements situés hors QPV sachant que lors de telles attributions, la commission aura à cœur de privilégier une localisation adaptée avec desserte régulière des transports en commun et/ou proximité des commerces et services pour éviter l'isolement de ces publics, déjà souvent fragiles.

Néanmoins, **cette participation à l'effort des 25% pourra être limitée par le choix des locataires souhaitant rester dans leur quartier d'origine**, puisque le relogement s'articule autour des besoins et choix des ménages concernés.

2. Engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attribution de logements aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO) et à des personnes répondant aux critères de priorité.

Critères pour être bénéficiaire du DALO ou être reconnu comme un ménage « prioritaire »

Les ménages reconnus prioritaires par la commission du droit au logement opposable doivent recevoir une proposition de logement dans un délai de trois mois.

Les ménages prioritaires au titre de la loi L 441-1 sont désignés par le préfet à un bailleur qui a obligation de leur faire une proposition adaptée dans les délais prévus par la législation. Ces ménages regroupent rappelons-le, ceux touchés par :

- un logement impropre à l'habitation
- l'indécence, l'insalubrité, l'indignité du logement
- l'absence de logement
- la perte forcée du logement
- la sortie d'un hébergement d'urgence et d'insertion ou de foyer et résidence sociale
- Une situation professionnelle précaire pour les 18-30 ans
- Une précarité économique identifiée ou des difficultés d'insertion professionnelle
- Un ménage présentant une personne en situation de handicap

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

- Un ménage confronté à une problématique particulière (réfugiés, gens du voyage, handicap psychique…)
- L'identification d'un risque pour un ou plusieurs membres du ménage.

Situation :

Le nombre de nouveaux ménages prioritaires DALO au sein de l'agglomération était en 2016 de deux ménages. En 2017, on en comptait 9 nouveaux et quatre pour le moment en 2018. Bien que faible, ce nombre est aléatoire selon les années, d'autant qu'il existe un stock de ménages pour lequel aucune solution n'est trouvée et qui restent ainsi plusieurs mois voire années ménages prioritaires DALO. Ce stock de ménages DALO était donc de 5 en 2016, de 12 en 2017. Ainsi, si l'on a pu compter jusqu'à 15 ménages en 2018, le stock ne compte plus que 4 ménages fin 2018.

Théoriquement, les ménages demandeurs DALO n'ont qu'une seule proposition de logement. Si celle-ci correspond à la typologie de logement correspondant au ménage, le demandeur ne peut avoir droit à une nouvelle proposition de logement. Il perd ainsi son DALO. Toutefois, on accorde des secondes propositions avec des motifs valables de refus (pas de transport en commun pour se rendre au travail pour des personnes n'ayant pas d'autres moyens de locomotion par exemple). Les exclusions du dispositif sont toutefois rares puisque cela ne concerne qu'un seul cas dans l'arrondissement de Montluçon.

La LEC prévoit des obligations d'attributions de logements sociaux pour les ménages DALO et reconnus prioritaires à l'ensemble des réservataires (100% pour l'Etat, 25% pour Action Logement et les collectivités) dans le but de participer au logement des personnes défavorisées.

En 2016, 747 logements du parc social ont été attribués. Une seule proposition de logement à des ménages DALO a été acceptée. Aussi, bien que ce soit en nombre réduit, il subsiste un nombre de ménages pour lesquels aucune solution n'est trouvée en dépit de la vacance observée à l'échelle communautaire et ce pour plusieurs raisons :

- Dettes de loyer auprès des bailleurs sociaux
- Loyers et charges dépassant leurs capacités de paiement
- Logements éloignés de la région Montluçonnaise
- Pas d'effort pour se loger
- Problèmes comportementaux

Rappelons que sur le territoire de Montluçon Communauté, la gestion des logements se fait soit en flux (1200 logements), soit en stock (1552 logements) (mixte pour Montluçon Habitat et Allier Habitat, en stock pour Dom'aulim et France Loire). Pour Montluçon Habitat, une convention de gestion en flux pour le contingent préfectoral a été signée. Compte tenu de la détente du marché, dès lors qu'une demande de la Préfecture est faite, une proposition est effectuée, facilitée par la présence de l'Etat au sein des CAL.

Concernant les communes, elles sont systématiquement consultées sur l'ensemble des libérations de logements.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Objectifs et répartition des contingents :

L'Etat, Action Logement et les communes participent tous à l'effort de logement des publics selon leur priorité (Etat : publics prioritaires, Action Logement : salariés des entreprises du secteur privé non agricole employant au moins 10 salariés). L'Etat est le seul à avoir un objectif de 100% d'attributions à des ménages prioritaires et DALO.

Etat	Action Logement	Communes
Décomposition des contingents entre les différents réservataires		
30% maximum		
Mode de gestion des contingents		
Gestion directe en flux et en stock	Gestion directe en stock	Gestion directe en stock
Objectifs d'attribution aux ménages prioritaires sur les contingents et aux ménages bénéficiaires du DALO		
100%	25%	25%

Les bailleurs qui gèrent leur contingent en stock sont à priori davantage impactés par les sollicitations de proposition de logement. Compte-tenu de la détente du marché et dans un souci d'équité entre tous les bailleurs, une réflexion pourra être menée pour en homogénéiser la gestion et le recours. La gestion en flux nécessitera quoiqu'il en soit un suivi pour savoir combien de personnes occupent tel ou tel logement au titre du DALO ou du caractère prioritaire de sa situation. Ce suivi pourrait être développé dans le fichier partagé. Cependant, il faudrait préalablement effectuer un travail d'actualisation des publics à identifier en fonction des conventions et une harmonisation des procédures entre bailleurs. A noter que les conventions de réservation préfectorales vont être renouvelées ainsi que le mode de gestion des contingents.

Objectifs territorialisés :

- Comme pour les ménages du premier quartile de ressources, on évitera le relogement des ménages DALO et prioritaires dans les QPV. Cela permettra de tendre au maximum à un équilibre territorial de peuplement. Pour les mêmes raisons que pour les ménages du premier quartile de ressources, on essaiera d'attribuer à ces personnes des logements localisés à proximité des transports en commun et de tous services.
- Compte-tenu de l'importance des contingents par rapport aux demandes, l'objectif est de pourvoir satisfaire toutes les demandes émanant de ménages DALO ou prioritaires au sens du CCH.

3. Un engagement pour chaque bailleur social permettant d'atteindre des attributions en QPV pour les ménages des quartiles 2, 3 et 4 d'au moins 50% en QPV

La LEC prévoit que chaque bailleur doit attribuer 50% des logements aux trois quartiles supérieurs des demandeurs. Ces propositions d'attribution n'ont pas l'obligation d'être suivies de baux signés.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Les objectifs sont fixés ici en fonction des attributions de 2016. Pour rappel, seul Montluçon Habitat dispose de logements sociaux au sein des quartiers prioritaires. Il remplit d'ailleurs déjà les objectifs et devra poursuivre en ce sens.

	Montluçon Habitat
Nombre total attributions	*594*
Nombre d'attribution en QPV	*256*
Nombre d'attributions en QPV au profit des ménages Q2,Q3, Q4	*141*
Nombre attributions manquantes	*0*
% d'attribution en QPV > 1er quartile	*55,3 %*
Objectifs 2018	*Maintien de l'objectif à 50 %*

Toutefois, l'objectif de rééquilibrage territorial concerne également les trois autres bailleurs du territoire, ces derniers devant également participer à l'orientation des ménages de ces quartiles en QPV, par la valorisation des transformations réalisées ou prévues par les opérations de renouvellement urbain. Ils pourront donc orienter les demandeurs en valorisant les quartiers prioritaires (desserte par les transports, activités nombreuses, milieu associatif présent). La communication inter-bailleurs sera donc de mise. Par le biais des opérations de renouvellement urbain, on favorisera également l'attractivité des quartiers : aménagement d'espaces de rencontre, résidentialisation, rafraichissement des logements, adaptation à la perte d'autonomie, travaux de lutte contre le caractère énergivore des logements.

En ce sens, Montluçon Habitat a prévu de faire un « test » sur l'adaptation à la perte d'autonomie de 5 logements compte-tenu de la présence d'une population âgée très présente dans les quartiers de Pierre Leroux et La Verrerie. Ce bailleur prévoit également des travaux de lutte contre la précarité énergétique dans 188 logements de son parc à Pierre Leroux pour atteindre le label BBC rénovation.

4. Les engagements des autres signataires pour permettre la réalisation des différents objectifs

L'Etat, les collectivités territoriales et Action logement disposent d'un contingent de réservations de logements. A ce titre, ils peuvent eux-aussi disposer de réservations de logements pour certains publics (ménages prioritaires pour l'Etat, salariés pour AL, tout demandeur social pour les collectivités territoriales).

Les réservataires devront veiller à l'atteinte des engagements fixés pour chaque bailleur tant sur l'attribution de logements à des ménages du premier quartile hors QPV que sur l'attribution de logements en QPV aux ménages des autres quartiles.

Action Logement Services s'engage dans la réalisation des objectifs de relogement des publics prioritaires dans le respect de son objet social qui est de faciliter le logement des salariés (des entreprises privées de 10 salariés et plus) pour favoriser l'emploi. Il a par ailleurs été convenu que 33 réservations seront attribuées à ALS au sein du quartier Pierre Leroux. Ces réservations peuvent

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

permettre l'accueil de populations salariées et donc au-dessus du premier quartile de revenus. Elles participent donc à l'objectif d'accueil d'habitants des Q2, 3 et 4 au sein des quartiers prioritaires.

Concernant les objectifs d'attribution visant à réduire les déséquilibres territoriaux et les écarts entre les QPV et le reste de l'EPCI ; ces derniers ne s'imposent pas aux réservataires. Cependant, en sa qualité de partenaire et sans être tenu par ces objectifs, Action Logement Services, participera au rééquilibrage des territoires en relogeant exclusivement des salariés sur tous le parc social et notamment dans les programmes de renouvellement urbain et en mobilisant ses aides nécessaires au maintien dans leur logement des personnes rencontrant des difficultés.

5. Les modalités de relogement et d'accompagnement social

Les quartiers de La Verrerie et de Pierre Leroux vont faire l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine d'intérêt régional. Au regard du marché détendu que Montluçon Communauté connaît et du taux de vacance élevé, il est nécessaire de profiter de l'intervention de l'ANRU pour dédensifier ces quartiers. Il n'est donc pas prévu de reconstructions.

Toutefois, même sans offre nouvelle, il est nécessaire, en vertu des principes généraux définis par l'article 97 de la loi 2014-366 du 24 Mars 2014 et par le règlement général de l'ANRU, d'arrêter une stratégie de relogements des habitants des immeubles démolis en gardant le fil conducteur de la maîtrise du reste à charge des ménages concernés. Il est donc convenu de mettre en œuvre la Charte de relogement arrêtée avec les associations de locataires pour garantir le relogement des 114 ménages potentiels identifiés à ce jour (46 à La Verrerie et 68 à Pierre Leroux).

Cette charte place l'expression des besoins des ménages au centre du dispositif en prévoyant :

- Une individualisation du traitement de chaque situation
- Un accompagnement social notamment grâce à l'aide de la structure MOVADOM qui aidera plus particulièrement les personnes âgées dans le tri de leurs affaires et qui sera présente le jour du déménagement et de la réinstallation
- Des démarches administratives simplifiées
- Un relogement considéré comme prioritaire dans les nouveaux et anciens logements du parc en bon état locatif correspondant à l'expression de leurs besoins, pouvant conduire à des mutations inter-bailleurs si nécessaire.
- Un encadrement de l'impact financier autour du maintien du reste à payer identique et une prise en charge du déménagement

Cette charte est d'ailleurs disponible en annexe du présent document.

A noter qu'en application de la règlementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS. La GARANTIE LOCA-PASS quant-à elle cesse de plein droit au départ du locataire du logement. Un autre dossier (AVANCE LOCA-PASS et VISALE) pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

6. Les modalités de coopération entre réservataires et bailleurs sociaux et les conditions dans lesquelles ils désignent les demandes présentées en CAL

Comme déjà évoqué précédemment, la législation prévoit que 25% des attributions des réservataires doivent être allouées aux titulaires du DALO, aux ménages prioritaires ainsi qu'aux personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain. Peu de dossiers DALO ont été déposés à Montluçon Communauté. Il faudra donc davantage se concentrer sur les ménages prioritaires et sur ceux relogés dans le cadre des opérations de démolition du NPNRU.

Les bailleurs sociaux et réservataires devront s'accorder afin de remplir les objectifs d'attributions prévus par la législation. Pour ce faire, il est souhaitable que le fichier partagé utilisé comprenne :

- Les types de demandeurs (ressources, emploi, type de contrat…)
- La typologie de logement demandé
- Le taux d'attribution hors QPV pour les ménages du premier quartile (si gestion déléguée aux bailleurs)
- Le taux d'attribution de logements en QPV pour les ménages des trois autres quartiles (si gestion déléguée aux bailleurs)
- La localisation et la typologie de logements des réservataires

7. Création d'une commission de coordination

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 Janvier 2017 prévoit que la Convention Intercommunale d'Attributions mette en place une commission de coordination. Celle-ci pourra avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention mais ne se substituera pas aux commissions d'attributions des bailleurs. Elle pourra émettre des avis sur l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc situé sur le territoire concerné.

La commission de coordination est présidée par le président de l'EPCI et est composée :

- du représentant de l'Etat
- des maires des communes membres de l'EPCI
- des représentants de bailleurs sociaux
- du représentant du Département
- des représentants des titulaires des droits de réservation
- des représentants d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

Par ailleurs, la loi ELAN du 23 Novembre 2018 lui confie également une mission de suivi et d'évaluation de la CIA. Dans la mesure où la commission de coordination est composée des mêmes participants que la Conférence Intercommunale du Logement, dans leur composition plénière,

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

l'examen annuel de la CIA par ces 2 instances pourra être fait de manière concomitante afin de ne pas multiplier les instances de suivi.

8. Mise en œuvre, suivi et évaluation

Les partenaires s'engagent à poursuivre leur travail grâce au fichier partagé qui offre une meilleure visibilité de la demande et de la réussite des objectifs attendus par chacun. Cet outil permettra d'évaluer plus facilement l'atteinte des engagements de la CIA.

Les différents indicateurs à suivre tout au long **des six années durant lesquelles la convention est établie** sont **:**

- Le nombre de demandes de logement social
- Le nombre/taux de propositions acceptées suivies de baux signés pour les ménages du premier quartile hors QPV
- Le nombre de/taux de propositions d'attribution pour les ménages supérieurs au 1er quartile en QPV
- Taux d'attribution des parcs réservés aux ménages prioritaires (et localisation)

Tous les ans, un bilan et une évaluation de la convention seront réalisés. Ces derniers seront présentés et validés lors de la CIL.

Tous les trois ans, les objectifs fixés initialement pourront être révisés.

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe D2 : Convention spécifique relative au projet de gestion

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe D3 : Charte de la concertation

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 72F99AC6-8341-4A70-8A4F-D9E27CD84738

Annexe D4 : Autre, le cas échéant

Sans objet