

Projet de renouvellement urbain du quartier de Presles

Protocole de préfiguration du projet



AUVERGNE - Rhône-Alpes



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

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

Vu la délibération n°22 du Conseil Communautaire de VICHY VAL D'ALLIER en date du 14 décembre 2015,

Vu la délibération n°4 du Conseil Municipal de CUSSET en date du 16 décembre 2015,

Vu la délibération n°CA-2015-12-005 du Conseil d'Administration de ALLIER HABITAT en date du 8 décembre 2015,

Vu la délibération du Conseil Régional d'Auvergne en date des 20 et 21 septembre 2015,

Vu la délibération n°371 du Conseil Régional AUVERGNE RHONE ALPES en date des 14 et 15 avril 2016

Vu la délibération n° 510 du Conseil Départemental de l'ALLIER en date du 17 décembre 2015,

Vu l'accord de la Caisse des Dépôts et Consignations,

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par le Préfet de l'Allier, Monsieur Arnaud COCHET,
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par Monsieur Arnaud COCHET, Préfet de l'Allier, Délégué territorial de l'ANRU,
- La Communauté d'Agglomération « Vichy Val d'Allier », désignée ci-après « porteur de projet », représentée par son Président, Monsieur Claude MALHURET,
- La Ville de Cusset, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Sébastien LALOY,
- L'Office Public de l'Habitat ALLIER HABITAT, représenté par sa Présidente, Madame Catherine CORTI,
- La Région Auvergne, représentée par son Président, Monsieur Laurent WAUQUIEZ,
- Le Département de l'Allier, représenté par son Président, Monsieur Gérard DERIOT,
- La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional, Monsieur Philippe JUSSERAND,

Le présent protocole de préfiguration précise l'ambition, le programme d'études et les moyens d'ingénierie permettant d'aboutir à un programme de renouvellement urbain qui sera décliné dans le cadre de la convention pluriannuelle.

PREAMBULE

Le projet de renouvellement urbain du quartier de PRESLES est une étape dans l'histoire de la politique de la ville sur l'agglomération de Vichy Val d'Allier, puisqu'il s'agit du **premier grand projet de rénovation urbaine sur le territoire**.

L'écriture de ce projet découle d'une étude globale, conduite en 2013 par Vichy Val d'Allier, concernant la requalification des quartiers d'habitat social de l'agglomération. Après la publication de la nouvelle géographie prioritaire en juin 2014, une étude urbaine plus approfondie portant sur le quartier de Presles a été confiée au Cabinet d'études AXE SAONE. Afin de cerner les usages par les habitants et le fonctionnement urbain du quartier, plusieurs démarches de concertation ont été entreprises dans le cadre de la politique de la ville telles que des micro-trottoirs, une enquête en porte à porte, un « diagnostic en marchant » préalable à un nouveau programme de Gestion Urbaine de Proximité (GUP), des réunions publiques avec les locataires organisées par le bailleur et les collectivités locales... La Communauté d'Agglomération « Vichy Val d'Allier » élabore ainsi ce projet, depuis de longs mois, en partenariat étroit avec la ville de Cusset, le bailleur social Allier Habitat, le Département de l'Allier et les services de l'Etat (DDT de l'Allier).

Situé au cœur de l'agglomération, le quartier de Presles assure la jointure entre les villes de Cusset et de Vichy. Malgré cette avantageuse situation géographique, ce quartier est lourdement enclavé, stigmatisé par le poids du logement social (ensemble de barres et de tours datant des années 60/70) et marqué par de grandissantes difficultés socio-économiques.

Au regard de ces enjeux, le renouvellement urbain du quartier de Presles a été reconnu par l'Etat et la Région, dans le cadre du CPER Auvergne 2015-2020, comme constituant un **projet d'intérêt régional** au titre du Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au Contrat de Ville, en passant par le Projet de Développement Urbain intégré (PDUi-Axe 8 du FEDER) et le Projet d'agglomération, chacun de ces documents stratégiques pointe le quartier de Presles comme un secteur d'intervention prioritaire nécessitant un profond renouvellement urbain.



Contexte social et urbain de l'agglomération

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier regroupe 23 communes, et 77 000 habitants.

L'agglomération connaît une **croissance démographique modérée mais continue** (ANNEXE 1) depuis 15 ans (+ 3 600 habitants entre 1999 et 2013). Cette croissance est tirée par un solde migratoire positif (+0.44%/an entre 2006 et 2011), qui compense un solde naturel déficitaire depuis 30 ans.

Cette croissance bénéficie principalement aux **communes périurbaines**. Les habitants s'éloignent du cœur urbain. Cela étant, depuis 2013, on observe que la ville-centre gagne de nouveau des habitants.

Le territoire connaît par ailleurs un **vieillissement** de la population, constaté notamment sur le cœur urbain (en 2011, les plus de 65 ans représentaient 36% des ménages du cœur urbain, contre 30% au niveau régional).

Par la mise en œuvre de son SCoT (Cf ANNEXE 4) et de son projet d'agglomération, Vichy Val d'Allier se fixe un cap ambitieux, celui d'accueillir **6 200 habitants supplémentaires d'ici 2030**. Dans cet objectif, la Communauté d'Agglomération développe une stratégie visant à :

- Activer les dynamiques de coopération au sein de la Métropole Clermont Vichy Auvergne
- Mettre en œuvre une véritable politique d'attractivité notamment en matière de développement économique (projet de Montpertuis), de cadre de vie et d'image du territoire par la reconquête de ces milieux naturels et notamment la rivière Allier
- Faire valoir ses atouts et ses spécificités à l'échelle de la grande région Rhônes Alpes Auvergne (tourisme, économie du sport, qualité de vie,...)

Cet objectif démographique a pour corollaire une volonté de **maintien du poids démographique du cœur urbain** (Vichy, Cusset, Bellerive-sur-Allier, Abrest et Creuzier-le-Vieux) en tant que locomotive du développement de l'agglomération.

Ainsi, le SCoT prévoit de répartir la croissance démographique de la manière suivante :

- 70% (soit 4 400 habitants) dans le cœur urbain.
- 10% (soit 600 habitants) dans les pôles d'équilibre (Saint Germain-des-Fossés et Saint Yorre)
- 20% (soit 1 200 habitants) dans les pôles de proximité.

Cet objectif d'augmentation de population correspond à un besoin de production de **8 400 logements d'ici 2030**, dont 1/3 produits par le biais d'opérations de renouvellement urbain, de récupération de la vacance, de constructions dans les dents creuses...

En prévoyant le développement d'une **offre nouvelle de logements en cœur de ville**, située à proximité des services, des commerces et des équipements, **le PRU de Presles répond ainsi pleinement aux objectifs de solidarité territoriale, de cohésion sociale, de consommation raisonnée de l'espace, et de valorisation de l'environnement prônés dans le SCoT.**

Un contexte local spécifique en matière d'habitat

Le projet de renouvellement urbain de Presles s'inscrit dans un contexte local particulier, notamment en matière d'habitat.

Premier élément de constat, le **marché immobilier est détendu**. Depuis 2010, l'agglomération de Vichy observe en effet un ralentissement des constructions neuves, lié à la crise économique.

Le territoire est par ailleurs touché par une **forte vacance**, qui impacte aussi bien le parc privé que le parc HLM (ex : 70 logements restent vacants aux Ailes en dépit du lourd programme de réhabilitation engagé par la SEMIV entre 2011 et 2014). Selon les données 2012 de l'INSEE, la vacance oscillerait autour de 14.4% sur l'agglomération de Vichy Val d'Allier (contre 7.4% au niveau national, 11.4% au niveau régional et 13.4% au niveau départemental). C'est sur le cœur urbain, et notamment sur la ville centre, que la vacance est la plus élevée. **Le quartier de Presles fait exception à ce constat avec une vacance très faible (3%)**. D'après le fichier sur la taxe d'habitation sur les logements vacants (données 2014 –DDFIP), la ville de Vichy compterait environ 800 logements vacants confortables. Mais quelle est réellement la **qualité de ces logements vacants ?** Sont-ils **adaptés à la demande actuelle (en termes de loyers, d'accessibilité, de typologie...)** ? Correspondent-ils aux critères actuels des ménages (garage, jardinet, ...) ?

Le reste du stock de logements vacants, comptabilisés par l'INSEE sur Vichy (environ 3000), s'apparenterait à des logements vétustes, dégradés appelant d'importants travaux de rénovation, voir des travaux de démolition pour les logements présentant une insalubrité irrémédiable.

En termes de logement social, le constat est identique. **Le parc social a également besoin de requalification et d'adaptation à la demande, avec toutefois des disparités territoriales.**

Les villes de Cusset et de Vichy ne partagent pas en effet les mêmes enjeux en matière de logement social. Sur **Cusset**, les enjeux sont d'ordre **qualitatif** (besoin de requalification) tandis que, sur **Vichy**, ils sont d'ordre **quantitatif** (15% de logement social sur Vichy, contre 23% sur Cusset).

Fort de ce constat, **Vichy Val d'Allier prône un rééquilibrage de l'offre de logement social** au niveau de l'agglomération. C'est la raison pour laquelle elle a souhaité que les logements appelés à être démolis par Allier Habitat dans le cadre du PRU de Presles (78 logements) soient reconstitués (50 logements) sur le territoire de Vichy (commune assujettie depuis le 1^{er} janvier 2015 au prélèvement prévu par l'article 55 de la loi SRU).

Ces différents éléments de diagnostic montrent que le parc privé, comme le parc social, ont besoin de renouvellement, d'opérations de démolition-reconstruction pour redynamiser le marché immobilier local.

Un projet à enjeu communautaire

Le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) « Cœur d'agglomération », dans lequel s'inscrit le projet de PRU, est beaucoup plus étendu que l'ancienne ZUS « Presles/Arcins », qui était uniquement située sur le territoire de Cusset. En effet, la nouvelle géographie prioritaire s'étire désormais du quartier de Presles jusqu'à la gare de Vichy en passant par le secteur de l'Hôpital.

Il intègre deux typologies d'habitat :

- Un parc HLM
- Un habitat privé ancien

Chaque typologie est un sous-ensemble immobilier du quartier. Les 2 parcs de logements se tiennent côte à côte, sans aucune connexion sociale et urbaine. La partie cussétoise du QPV se caractérise par une forte concentration de logements sociaux (quartier HLM de Presles), tandis que la partie vichyssoise renvoie à un tissu plutôt pavillonnaire. D'un côté (**Cusset**), on distingue un **habitat social collectif**, de l'autre (**Vichy**) un **habitat individuel ancien**.

Depuis le mois de novembre 2013, la partie vichyssoise du QPV « cœur d'agglomération » est la cible d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dite de Renouvellement Urbain (OPAH RU), conventionnée avec l'ANAH locale.

Le PRU de Presles vient ainsi s'articuler avec l'OPAH RU mise en œuvre sur la partie vichyssoise. Il vient prolonger l'action publique en faveur de l'amélioration du parc privé.

Les 2 opérations révèlent une volonté locale forte de requalification et de reconquête urbaine du QPV « cœur d'agglomération » (cf ANNEXE 1).

Un projet urbain intégré

Le projet est par ailleurs pleinement intégré dans les politiques urbaines et sociales conduites par Vichy Val d'Allier (habitat, déplacements, développement économique, cohésion sociale, réussite éducative, environnement,...) :

- **Désenclavement/Déplacements** : Pour répondre à cet enjeu de connexion urbaine, il est prévu la réalisation de 2 passerelles (l'une piétonne, l'autre « tous modes de déplacements ») ; la création d'un nouvel accès au quartier depuis le boulevard urbain (ajustement par Vichy Val d'Allier du tracé de la deuxième tranche du Bd urbain pour les besoins du PRU) débouchant sur une nouvelle voie dorsale ; Afin de permettre une meilleure desserte en bus du quartier,

Vichy Val d'Allier a par ailleurs prévu d'adapter le réseau de transports urbains, notamment le tracé de la ligne A.

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

La Communauté d'Agglomération et la Ville de Cusset étudient par ailleurs la création d'un réseau de chaleur entre la chaufferie-bois du lycée A.Londres et les installations du quartier de Presles.

Enfin, comme cela a été réalisé en 2013 dans le quartier des Ailes, Vichy Val d'Allier prévoit d'installer des colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers.

- **Développement économique et insertion** : la Communauté d'agglomération mobilisera le Plan Local d'Insertion et d'Emploi (PLIE) pour repérer en amont les habitants du quartier prioritaire pouvant bénéficier de l'application des clauses d'insertion sociale prévues dans les marchés publics, et, le cas échéant, répondre aux besoins de formation de ce public.

Elle sollicitera par ailleurs le réseau d'acteurs économiques pour la réalisation d'une étude sur le potentiel et le positionnement économique du quartier (création d'immobilier d'entreprises et de bureaux pour l'accueil d'activités de services, espace de co-working, création de commerces de proximité type boulangerie...).

- **Cohésion sociale** : dans le cadre du Contrat de Ville, l'agglomération interviendra pour soutenir les initiatives des habitants (soutien aux actions initiées par le Conseil Citoyen) et/ou des associations du quartier.

Le Contrat de Ville de l'agglomération de Vichy est le fruit d'un processus d'élaboration participatif, résultant d'une forte implication des services de l'État (DDCSPP, DDT, DIRECCTE, Éducation nationale), des services de la Communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier (Cohésion sociale, aménagement, développement économique, transports) et des Villes de Vichy (services à la population) et de Cusset (service enfance et citoyenneté) ainsi que des bailleurs sociaux, du Pôle emploi, de la Mission locale et de la Chambre de Métiers.

Le Contrat de Ville de l'agglomération de Vichy ambitionne de sortir de la logique de « guichet » pour passer à une logique de « projet de territoire ». Il remanie de façon assez importante le fonctionnement de la politique de la ville tel qu'il était pratiqué auparavant sur le territoire, en recherchant à articuler et rendre cohérents entre elles les actions des différents partenaires. La gouvernance du Contrat de Ville a pour cela été élargie aux techniciens des différentes collectivités, et aux principaux acteurs de la politique de la ville sur le territoire (Centres sociaux de Vichy et de Cusset, CCAS de Vichy pour le pilier « cohésion sociale », PRE et Éducation prioritaire pour le volet « réussite éducative », le SPEP (service public de l'emploi de proximité) pour le pilier 3 « emploi et développement économique ») et les bailleurs sociaux pour le pilier 2 « cadre de vie et renouvellement urbain ».

La maîtrise de la langue française constitue un axe, à la fois vertical, au même titre que les piliers 1, 2 et 3, et transversal du contrat de ville de l'agglomération de Vichy, avec la citoyenneté pour corollaire. L'objectif est de répondre aux nombreux besoins identifiés dans ce domaine, qu'ils relèvent du Français langue étrangère (FLE), de la lutte contre l'analphabétisme ou celle contre l'illettrisme. Les publics visés sont à la fois les enfants des écoles de l'Education prioritaire (dont la géographie a été calquée sur celle de la politique de la ville), leurs parents, mais également les demandeurs d'emploi et les publics relevant de l'insertion. L'objectif est également de coordonner les différents acteurs (institutions, associations...) et de créer un guichet d'orientation des bénéficiaires à l'échelle de l'agglomération.

Le Contrat de Ville de l'agglomération de Vichy s'articule avec deux dispositifs complémentaires : le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD) et le Contrat Local de Santé (CLS). Ainsi, un plan local de sécurité et de prévention de la délinquance a été établi à l'échelle de la communauté d'agglomération, mais avec un suivi spécifique des quartiers prioritaires.

Ce plan constitue le volet « sécurité, prévention des incivilités et actions en faveur de la tranquillité publique » du contrat de ville 2015-2020.

Il décline localement la stratégie nationale en s'organisant autour de programmes d'actions :

- a) à l'intention des jeunes exposés à la délinquance ;
- b) pour améliorer la prévention des violences faites aux femmes, des violences intrafamiliales et l'aide aux victimes ;
- c) pour améliorer la tranquillité publique.

Le plan local formalise les pratiques qui sont mises en œuvre depuis la fin de l'année 2013 sur le territoire de l'agglomération.

Le Contrat Local de Santé, qui a été élaboré par le CCAS de Vichy, le Centre hospitalier de Vichy, l'association ANEF (CHRS de Vichy), en lien avec d'autres partenaires (Pôle santé du CREPS, ISBA, CPAM etc.) prévoit, quant à lui, l'ouverture d'un pôle de santé public qui sera abrité au sein du CCAS de Vichy, sur le territoire du quartier prioritaire « Cœur d'agglo ».

Le CLS est également annexé au contrat de ville de l'agglomération de Vichy, et les actions déployées dans ce cadre seront ouvertes aux habitants des quartiers prioritaires.

Enfin, le Contrat de Ville de l'agglomération de Vichy prévoit de mobiliser l'ensemble des partenaires pour poursuivre le travail d'observation et d'analyse engagé lors du processus d'élaboration et ce, afin de préciser annuellement les orientations stratégiques du contrat par des objectifs opérationnels. Un outil de suivi et d'évaluation partagé par les partenaires sera également complété annuellement.

Article 1. Quartier d'intervention :

La nouvelle géographie prioritaire, découlant des nouveaux critères validés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, concerne deux quartiers sur l'agglomération de Vichy Val d'Allier :

- Le quartier « Les Ailes » situé sur Vichy (Z0026)
- Le quartier « Cœur d'agglomération » situé à la fois sur le territoire de Vichy et sur le territoire de Cusset (Z0027)

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

Le quartier de Presles est un ensemble de 442 logements sociaux gérés par un seul et unique bailleur, à savoir Allier Habitat. Construit dans les années 60, ce parc social constitué de barres et de tours nécessite d'urgents travaux de mise aux normes électriques, de rénovation énergétique et de requalification urbaine.

Bien qu'il soit situé en cœur de ville, à proximité du lycée, d'une grande zone commerciale, et non loin de la gare et de l'hôpital de Vichy, le quartier souffre d'enclavement. Il est en effet ceinturé par la rivière le Sichon et le principal axe routier est/ouest du cœur urbain (avenue de Vichy). S'agissant des transports urbains, il existe bien une desserte en bus mais les arrêts, situés sur l'avenue de Vichy, sont relativement difficiles d'accès pour les personnes à mobilité réduite. Quant aux liaisons piétonnes vers les équipements de proximité, elles ne sont pas plus adaptées aux usages des habitants. C'est un quartier aujourd'hui replié sur lui-même.

Le quartier est exclusivement à vocation résidentielle. Il n'y a aucune diversité de fonction. En effet, aucune activité économique n'y est présente. Seuls les équipements publics les plus élémentaires y sont implantés : un centre social, une école, et une salle de sport.

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

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

Outre une situation géographique privilégiée, le quartier dispose de véritables ressources. La première c'est la qualité de son environnement naturel. Aujourd'hui, le quartier tourne le dos à la rivière « le Sichon », alors qu'il s'agit d'un élément attractif et potentiellement fédérateur à l'échelle de l'agglomération. La valorisation des berges de l'Allier sur Vichy donne à voir ce que peuvent apporter de tels aménagements en termes de qualité de vie et de cohésion sociale.

Enfin, le quartier présente un potentiel foncier mutable intéressant dans un court-moyen terme :

- A travers le site du « Bouchon Rapide » (1ha), appartenant au bailleur,
- A travers le site commercial de ERDF-EDF-GRTGaz : la Communauté d'Agglomération est en cours de négociation avec ces 3 entreprises pour l'acquisition de ces parcelles, sur lesquelles ont été repérées des zones de pollution.

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

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Aujourd'hui, le quartier de Presles est un ensemble d'habitat social. Il n'a pas d'autre vocation.

A travers le PRU, la Communauté d'Agglomération et la Ville de Cusset ont pour ambition de faire évoluer le quartier de Presles vers une vocation résidentielle et tertiaire, dans lequel se côtoient des habitants et des salariés, des jeunes et des anciens, des locataires et des propriétaires... Comment ? En diversifiant l'offre de logements (locatif social et privé, accession à la propriété). En créant des bureaux, de l'immobilier d'entreprises pour les activités de services. En installant un équipement structurant (l'installation d'un équipement public de l'Etat ainsi que la réalisation d'un grand équipement culturel sont à l'étude) et des commerces de proximité au cœur du quartier. En aménageant des espaces publics de rencontre...

Cette vision du quartier est pleinement cohérente avec les orientations stratégiques du Contrat de Ville (signé le 2 octobre 2015), mentionnées notamment dans le pilier 2 et qui visent à :

- Améliorer la diversification de l'habitat afin de favoriser la mixité sociale
- Améliorer les conditions de logement des habitants, et notamment ceux du quartier « cœur d'agglomération » ; Maintenir une bonne qualité du service rendu aux locataires
- Mettre en œuvre une gestion urbaine de proximité
- Maintenir, créer, diversifier une offre de commerces et/ou de services de proximité
- Créer, réaménager, rénover des espaces extérieurs et de loisirs
- Développer, réhabiliter les équipements de proximité (culturels, dédiés aux habitants, à la jeunesse, au sport...)
- Favoriser la mobilité et les déplacements en modes doux

Le PRU de Presles se situe au carrefour des 3 piliers du Contrat de Ville. S'il a une forte dimension urbaine, le projet cherche également à atteindre un développement social et économique pour les habitants du quartier.

Pilier 1 :

- Faciliter les relations sociales et solidaires, notamment en développant les temps d'accueil des nouveaux arrivants et les activités partenariales et intergénérationnelles. Le contrat de ville se donne pour objectif, dans le cadre des actions liées à la maîtrise de la langue française, de soutenir les projets qui visent à accompagner de façon renforcée les populations qui entrent dans le logement social et qui ne maîtrisent pas, ou peu, la langue française.

- Améliorer la tranquillité publique. Le quartier de Presles fait l'objet d'un groupe de travail spécifique du Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance – CISPD – qui vise à coordonner les actions des différents partenaires présents sur le quartier (bailleur, police nationale, police municipale, prévention spécialisée, CCAS, centre social et services municipaux). Il vise également à maintenir un dialogue entre ces partenaires et les habitants du quartier, en organisant régulièrement des temps de rencontres à cet effet.

Pilier 3 :

- Réduire les écarts entre les besoins des entreprises et les compétences des actifs

- Dynamiser le tissu économique et favoriser l'entrepreneuriat des quartiers, notamment en soutenant la création, l'extension, la reprise et la transmission d'entreprises ainsi que les commerces de proximité.

- Favoriser l'emploi, notamment en accompagnant les entreprises vers le recrutement de salariés issus des quartiers prioritaires, en développant des actions innovantes d'accompagnement et de formation des publics jeunes, en développant les clauses d'insertion sociale dans les projets portés ou soutenus par la puissance publique, en levant les freins à la mobilité (mobilité, formation, lutte contre la fracture numérique, estime de soi) et en développant des actions spécifiques d'accompagnement pour l'accès à l'emploi des femmes.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le quartier souffre, en premier lieu, d'une absence de diversité de l'habitat, de l'ancienneté du parc, et de formes urbaines caractéristiques du logement social (ensemble de barres et tours).

Le renouvellement urbain du quartier de Presles ne se résume pas pour autant à une opération de logement. Il a pour orientations générales de mieux connecter le quartier à son environnement urbain, de redonner de l'attractivité au quartier à travers la qualité des futurs aménagements publics, la présence d'un équipement structurant et de nouveaux services, la qualité paysagère des espaces communs, la valorisation des ressources naturelles...

C'est un projet urbain au service de l'humain.

A travers le PRU, les collectivités concernées et Allier Habitat ont pour objectifs de :

- Réhabiliter et diversifier l'offre de logements dans le quartier- Démolir les logements sociaux les plus dégradés (bâtiments G-M et une partie du I, soit 78 logements) – favoriser le parcours résidentiel des habitants-
- Désenclaver le quartier à travers la création de nouvelles voies d'accès pour les bus, les automobilistes et les piétons.
- Favoriser la mixité fonctionnelle à travers l'installation d'un grand équipement (*pistes de réflexion* : la construction de bureaux pour un équipement public de l'Etat ou bien d'un grand équipement culturel), de bureaux, de services et de commerces de proximité dans le quartier.
- Valoriser et révéler l'existant, notamment les ressources naturelles, à travers l'aménagement des berges du Sichon ; Améliorer le cadre de vie des habitants à travers la résidentialisation des immeubles, l'installation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers, la création de jardins potagers...
- Contribuer à la transition énergétique du quartier à travers la création d'un réseau de chaleur entre la chaufferie bois du Lycée et les installations de chauffage de Presles.
- Changer l'image du quartier à travers le développement du végétal, la requalification de l'avenue de Vichy, la diversification des fonctions, l'aménagement d'un parc naturel urbain, l'aménagement de places publiques...

Le projet mis en œuvre devra également permettre de :

- **Logement** : développer un meilleur équilibre social au sein du quartier ; réaliser une veille, à l'échelle de l'agglomération, sur l'occupation sociale du parc HLM et le profil des demandeurs; faciliter une gestion urbaine de proximité (GUP) grâce à la résidentialisation, veiller à la complémentarité et aux distorsions entre les deux parcs (HLM et habitat privé)...
- **Développement économique** : favoriser l'accès à l'emploi, à la formation et l'insertion professionnelle des habitants du quartier grâce notamment aux clauses d'insertion introduites dans les marchés de travaux ; favoriser l'installation d'entreprises tertiaires, de commerces ...en mettant l'accent sur l'innovation et le numérique
- **Vivre-ensemble/citoyenneté** : créer du lien entre les habitants à travers l'aménagement de jardins partagés et de zones de rencontre (places publiques, aménagement des berges du Sichon, commerces de proximité...), en complément des animations proposées par les équipements publics (Centre social notamment) et les associations du quartier.

Concernant les objectifs poursuivis en matière de logement, l'élaboration en cours d'un nouveau Programme Local de l'Habitat par Vichy Val d'Allier permettra de préciser les éléments du programme, notamment la programmation des logements privés prévus dans le cadre du PRU et la stratégie de peuplement du parc HLM.

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

Vichy Val d'Allier a régulièrement associé la Délégation Territoriale de l'ANRU ainsi que les autres partenaires à son étude de définition d'un projet de rénovation urbaine, tout d'abord à l'échelle de l'ensemble des quartiers d'habitat social de l'agglomération et surtout plus récemment aux approfondissements spécifiques au quartier de Presles à Cusset. Aussi, à l'image de l'élaboration du contrat de ville, le présent protocole de préfiguration concernant le renouvellement urbain du quartier de Presles éligible au NPNRU au titre des projets d'intérêt régional s'inscrit dans la continuité de cette démarche et traduit le résultat de la réflexion partenariale engagée depuis plusieurs mois.

La Délégation Territoriale ANRU a organisé **le 8 février 2016** une réunion avec les principaux partenaires du projet au cours de laquelle Vichy Val d'Allier a présenté les différents volets de son projet de protocole. A l'issue de la réunion, les partenaires ont validé le protocole.

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

Une étude urbaine, réalisée par AXE SAONE, a été engagée en novembre 2014 afin de définir le projet d'ensemble à mettre en œuvre pour la requalification urbaine de Presles.

Afin d'accompagner au mieux ses locataires, Allier Habitat prévoit de mettre en œuvre une stratégie fondée sur un accompagnement personnalisé. Ainsi, un agent rencontrera individuellement chaque famille afin de cerner ses besoins, répondre à ses préoccupations légitimes, et faire le point sur sa situation sociale et financière.

La stratégie de relogement et d'accompagnement des locataires de Presles est en cours d'élaboration par Allier Habitat (ANNEXE 8).

Fort de ces travaux et compte tenu de la stratégie de développement territorial qui fait de ce quartier, proche de la gare, de l'hôpital, d'une zone commerciale, un secteur stratégique à reconquérir, il semble pertinent de chercher à garantir la finalisation des réflexions au travers d'un programme d'études.

Bien que cette étude soit relativement détaillée, le projet appelle quelques précisions.

4.1 Actions à conduire par Vichy Val d'Allier

Élaborer la convention dite d'équilibre territorial prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Affiner la stratégie de diversification de l'habitat sur le quartier, notamment en termes de temporalité, de localisation et en articulation avec la politique communautaire de l'habitat

Approfondir l'étude conduite par Naldeo concernant la création d'un réseau de chaleur, notamment définir le maître d'ouvrage (en lien avec la Région et le Syndicat Départemental de l'Energie).

Préciser la nature et la faisabilité de réalisation d'un équipement d'agglomération dans le quartier.

Définir les contreparties qui seront proposées à Action Logement en termes de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux. Finaliser le plan de financement prévisionnel notamment en développant les bilans d'aménagements et le calendrier du programme d'actions, y compris les procédures administratives.

4.2 Actions à conduire par Allier Habitat

Préciser la stratégie du relogement qui sera mise en œuvre par Allier Habitat (enquête auprès des locataires afin de cerner leurs besoins et leurs souhaits en termes de logement : typologie, niveau de loyers...).

Afin d'accompagner au mieux ses locataires, Allier Habitat prévoit de mettre en œuvre une stratégie fondée sur un accompagnement personnalisé.

Ainsi, un agent rencontrera individuellement chaque famille du groupe de Presles afin de répertorier et analyser la situation de chacun (handicap, travail de nuit par exemple) au regard des travaux prévus (démolition, restructuration de la cellule logement..).

Le but sera de trouver des solutions adaptées et individualisées à chaque cas, dans le cadre de la chartre de relogement et d'accompagnement conformément au règlement de l'ANRU.

La personne en charge du suivi, assistera les personnes dans leur déménagement et leurs démarches administratives.

En amont des travaux, les objectifs de ces entretiens sont de reloger définitivement les familles concernées par les déconstructions, et de manière temporaire les familles concernées par des travaux de restructuration des cellules logement.

C'est la raison pour laquelle, le bailleur Allier Habitat a recruté une personne dès le mois de février 2016, pour répondre aux missions de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

Les rencontres ont débuté prioritairement avec les familles occupant les logements destinés à la déconstruction.

Cet accompagnement sera aussi effectué durant les travaux, en parallèle avec les entreprises en charge du chantier.

La concertation collective a débuté au travers des rencontres avec les amicales des locataires ainsi que l'organisation de réunions d'échanges.

La stratégie de relogement et d'accompagnement des locataires de Presles est en cours d'élaboration par Allier Habitat (ANNEXE 8).

4.3 Actions communes à conduire par Vichy Val d'Allier, la Ville de Cusset et Allier Habitat

Elaborer la stratégie de concertation avec les habitants qui sera mise en œuvre pendant la phase opérationnelle du projet.

Définir la stratégie de peuplement et la politique d'attribution des logements, conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 ;

Finaliser le projet de gestion du quartier, conformément à l'article 5.1 du Règlement Général de l'ANRU ;

Préciser la stratégie menée localement en termes d'insertion et de développement économique.

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

Par courrier du 26 avril 2016 Vichy Val d'Allier (annexe n°10) a sollicité auprès du Préfet de l'Allier (Délégué territorial de l'ANRU) une autorisation anticipée de démarrage des travaux pour l'opération de démolition de 78 logements dans le quartier de Presles (bâtiments G, M et I), sous maîtrise d'ouvrage Allier Habitat. Au regard de l'argumentaire présenté par le porteur de projet et après avis favorable du Préfet de région en date du 1^{er} juin 2016 (annexe n°11), le Délégué Territorial de l'ANRU pour le département de l'Allier autorise le démarrage anticipé de cette opération à partir de la date mentionnée dans le tableau ci-après.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition de 78 logements sur le quartier de Presles	QPV « cœur d'agglomération »	ALLIER HABITAT	1 300 000 € HT	Démolition totale des bâtiments G 44 logts) et M (20 logts) et démolition partielle du bâtiment I (14 logts)	Date de prise en compte du dossier d'intention de démolir	30 mois

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'ANRU, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain : Mise en place d'un Conseil Citoyen sur Cusset-Quartier Presles/Darcins

Depuis plus d'un an, l'association des PEP03 œuvre à la mise en place d'un conseil citoyen pour Cusset.

La composition du Conseil Citoyen de Cusset a été arrêtée par le Préfet de Département en début d'année 2016, d'après la délibération prise le 16 décembre 2015 par le Conseil Municipal de Cusset.

Le Conseil Citoyen de Cusset, constitué d'un collège d'intervenants-associations (12 personnes) et de 12 habitants, a pour missions d'être :

- un acteur de la concertation liée au programme de rénovation urbaine du quartier
- partie prenante du contrat de ville et des projets qui seront portés sur le quartier

Organes de suivi de la concertation

Deux instances spécifiques ont été mises en place afin d'assurer le suivi de la concertation avec les habitants, à savoir :

- Un comité de pilotage, présidé par le Maire de Cusset
- Un comité technique, animé par le chargé de mission « concertation » (cf ANNEXE - organigramme équipe-projet).

Elles ont pour objet de mettre en œuvre une stratégie commune et partagée par l'ensemble des partenaires (Ville de Cusset, Vichy Val d'Allier, Allier Habitat, Etat notamment) afin de s'adresser d'une seule voix aux habitants.

Dès sa création, des représentants du conseil citoyen de Cusset seront intégrés dans chacune de ces instances.

Modalités de la concertation

Lors d'une première réunion avec les habitants, plusieurs propositions d'organisation de concertation ont été formulées :

Participation des habitants au Conseil citoyen de Cusset ;

Participation libre aux ateliers thématiques (les ruches) constitués de petits groupes d'habitants et d'un technicien ou d'un élu ;

Réunion régulière publique (réunion plénière) avec rendu de l'avancée des travaux des comités et ateliers.

La seconde réunion plénière avec les habitants a permis de :

- préciser les attentes des habitants en matière de thématique concertée (sécurité, transport, cadre de vie, voirie, mobilier urbain...

- préciser les modalités de fonctionnement des différents organes de concertation :

- Dans le temps : récurrence – mise en place d'un calendrier
- Durée des réunions
- Combien d'ateliers
- Quel rendu

- préciser les modalités d'information et de communication

Quels supports adaptés pour communiquer auprès des habitants ?

- Web
- Réseaux sociaux
- Courrier
- Affichage
- Oral
- Presse

Organisation des réunions plénières

Afin de donner des gages aux habitants sur le sérieux de la concertation, la présence des élus est indispensable. Aussi, chaque réunion plénière est conduite et animée par le Maire de Cusset, en partenariat avec les représentants-élus de la Communauté d'agglomération, du bailleur, et le cas échéant, du Département, de la Région et de l'ANRU.

Un compte-rendu de chaque réunion doit être rédigé, consigné et transmis aux habitants.

Orientation en matière de communication

D'ores et déjà, toutes les parties prenantes se sont accordées sur la nécessité de communiquer sur des supports communs. En fonction de l'évolution de la concertation au sujet des supports de communication attendus, le comité technique mettra en place les éléments nécessaires.

Un atout sur le terrain

Afin d'occuper le terrain et surtout de communiquer à l'oral avec les habitants, la Ville de Cusset soutenue par l'Etat, a procédé à l'embauche d'un adulte-relais, dont la mission principale est la médiation dans trois domaines particuliers :

- Le projet de rénovation urbaine
- La vie du quartier et le développement du lien social
- La participation aux comités de quartier et conseil citoyen

- En parallèle, le centre social « La Passerelle » ainsi que son équipe sont un véritable point d'ancrage pour la concertation.

Vers une maison de projet

Le comité technique, après consultation des habitants, proposera prochainement au comité de pilotage un lieu d'information de type : maison de projet. Dans cet espace ouvert sur le quartier, les habitants pourront étudier plans et maquettes, visionner des vidéos et surtout poser toutes leurs questions relatives à la rénovation urbaine (bâti et cadre de vie).

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

La Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier se prononcera, en début d'année 2016, sur la composition de la conférence intercommunale sur le logement.

Cette conférence réunira, sous la co-présidence du président de Vichy Val d'Allier et le préfet de l'Allier, les communes membres de la Communauté d'Agglomération, les bailleurs sociaux présents sur le territoire, les réservataires, le département, ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

Elle définira les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux, les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif, et les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation. Sur la base de ces orientations, elle élaborera ensuite, avec les acteurs concernés, la convention dite d'équilibre territorial.

A cette fin, Vichy Val d'Allier réalisera notamment, avec l'appui des bailleurs sociaux, un diagnostic sur l'occupation et le fonctionnement du parc social qu'elle confrontera ensuite avec les niveaux de loyers pratiqués localement.

Afin de lutter contre la concentration des ménages fragiles dans un même quartier, la Communauté d'Agglomération favorisera, conformément au PLH (2010-2015) et aux orientations du SCOT, la production de logements sociaux par voie d'acquisition-amélioration, et par le conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'OPAH. L'objectif étant une répartition territoriale plus diffuse du logement social.

Elle fera valoir ces orientations dans le cadre de la programmation départementale des logements locatifs sociaux.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet :

8.1 Gouvernance

Des instances de pilotage, spécifiquement dédiées au projet de renouvellement urbain, ont été mises en place conformément aux orientations du Contrat de Ville signé le 2 octobre 2015. L'articulation entre le PRU et le Contrat de Ville est garantie par la Direction de la Cohésion Sociale de VVA, qui fait partie de l'équipe-projet du PRU.

Le PRU de Presles nécessite la mise en place d'un double mode d'organisation comprenant des instances de pilotage (stratégiques et opérationnelles)

Une direction de projet chargée d'alimenter et de faire fonctionner ces instances et d'assurer globalement la conduite de projet.

. Pilotage stratégique :

Conformément à l'article 1.1 du règlement général de l'ANRU, le projet est **porté par le Président de la Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier**, en partenariat avec le Maire de la Ville de Cusset, et la Présidente de Allier Habitat.

Le **comité de pilotage** est composé des **co-financeurs** du programme de renouvellement urbain de Presles, **et de deux représentants du Conseil de Citoyens**. En tant que de besoin, il pourra être élargi aux acteurs pouvant contribuer à la qualité du projet, tels que les acteurs du développement économique (chambres consulaires et investisseurs privés notamment).

Le Comité de Pilotage a un rôle de diffusion et de partage de l'information avec l'ensemble des partenaires. Il a la responsabilité de rédiger la future convention pluriannuelle.

Composition du comité de pilotage

Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier

Ville de Cusset

Allier Habitat

Région Auvergne

ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département

Département de l'Allier

Ville de Vichy

Conseil de citoyens

Caisse des Dépôts et Consignations

Action Logement

. Pilotage opérationnel :

Le **Comité Technique** regroupe les techniciens des structures membres du comité de pilotage.

Il facilite l'avancement du projet par implication régulière des différents partenaires. Il constitue une instance de réflexion. Il est force de proposition, et est une aide à la décision du Comité de Pilotage. Il est animé par la Direction du projet.

Le Comité de Pilotage et le Comité Technique vont s'appuyer sur des groupes de travail spécifiques.

8.2. Conduite de projet

Vichy Val d'Allier, en sa qualité de porteur global du PRU, fait le choix d'un engagement fort et pérenne en matière d'ingénierie technique sur le projet. Ainsi, plusieurs cadres de VVA, de la ville de Cusset mais aussi d'Allier Habitat sont les pilotes/référents et conducteurs d'opérations sur toutes les thématiques. A cela s'ajoute le recrutement externe d'un cadre supérieur à VVA (1er trimestre 2016), dont la formation d'architecte-urbaniste, en charge du Pôle prospective et aménagement du territoire, confère une légitimité à assumer le portage global du projet dans le cadre d'une direction du projet à double visages.

Le PRU de Presles constituant l'un des 5 projets majeurs du projet d'agglomération 2015-2025, la mobilisation massive de moyens humains est confirmée par l'organigramme en mode projet proposé et partagé avec les principaux partenaires (cf ANNEXE 7 plusieurs organigrammes) :

Une direction du projet à deux visages :

Un pilotage global par un architecte-urbaniste, nouveau cadre de VVA recruté début février 2016 permet notamment d'amener un regard extérieur sur le projet,

Un pilotage opérationnel par la directrice de l'aménagement et de l'habitat, elle-même référente sur le thème de l'habitat (sujet essentiel du PRU), cadre expérimenté maîtrisant pleinement la matière technique et disposant d'une parfaite connaissance du territoire ;

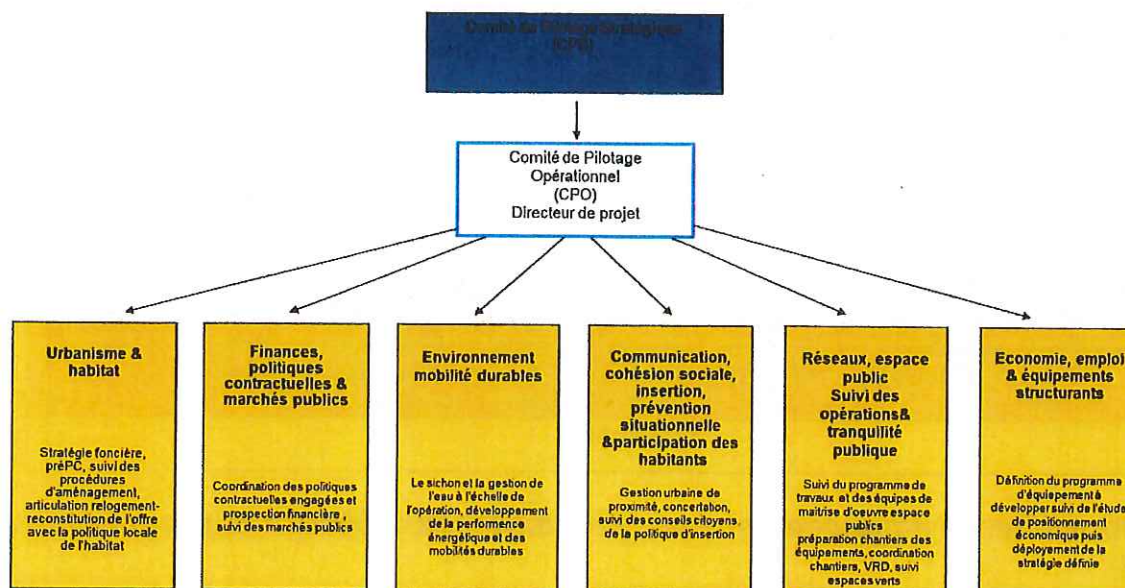
Une dimension concertation présente à tous les stades du projet et en 1ère ligne dans le dispositif organisationnel : le pilotage sera assuré par la ville de Cusset en lien étroit avec le conseil citoyen. L'objectif est clair, assurer la concertation au plus près des habitants en s'appuyant sur les relais de proximité présents à Cusset ;

Une articulation permanente avec le contrat de ville et les services de l'Etat : la direction de la cohésion sociale, partie prenante de l'organigramme du projet, sera la garante de la cohérence d'ensemble entre le projet et le contrat ville, le tout en lien avec les services de l'Etat et particulièrement le chargé de mission politique de la ville auprès du Préfet ;

Les services supports de VVA (direction de l'économie et de l'insertion par l'économie, juridique, finances/politiques contractuelles...) seront mobilisés à toutes les étapes du projet par un fléchage de cadres référents au sein de chacune des directions concernées. Une gestion opérationnelle est mise en place via un mode projet intégré et des instances spécifiques.

Au final, les équipes dédiées au projet sont constituées pour l'essentiel des cadres ou cadres supérieurs expérimentés, experts dans leurs champs d'intervention et reconnus comme tels.

Enfin, l'articulation entre l'organigramme en mode projet du PRU de Presles et le nouvel organigramme mutualisé (avec les communes de Vichy, Cusset et Bellerive/Allier) de VVA est décrite en annexe (cf Annexe 7). L'implication massive des services de l'EPCI (ainsi que de ceux de la ville de Cusset sur le volet concertation) confirme l'ambition du territoire dans l'établissement sur ce PRU. Il s'agit là d'un dispositif organisationnel unique et jamais mis en œuvre depuis la création de VVA.



Après la signature du protocole, le Comité Technique se réunira à minima une fois pour faire le point sur l'état d'avancement de ces actions.

Des réunions spécifiques des co-financeurs seront également organisées pour définir les points stratégiques de la convention pluriannuelle, notamment :

- la gouvernance du projet dans sa phase opérationnelle
- le plan de financement prévisionnel du programme d'actions

Le Comité de Pilotage se réunira, quant à lui, au moins une fois par trimestre dans le cadre du suivi de l'élaboration de la convention pluriannuelle.

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

Les organismes HLM, les acteurs économiques et les investisseurs privés seront associés et impliqués dans le projet de renouvellement urbain à travers la mise en place de groupes de travail thématiques. En tant que de besoin, ils pourront également être amenés à participer aux Comités de Pilotage et/ou aux Comités techniques du PRU de Presles.

Le projet de renouvellement urbain de Presles ne concerne pas seulement le bailleur Allier Habitat. Les autres organismes HLM présents sur le territoire seront en effet concertés et mobilisés dans le cadre notamment de la mise en œuvre de la stratégie de relogement. Vichy Val d'Allier et Allier Habitat s'appuieront pour cela sur le Comité local inter-bailleurs, créé dans le cadre du Programme

Local de l'Habitat. Concernant les acteurs économiques, ils seront associés aux travaux d'étude sur le positionnement et le potentiel économique du quartier de Presles.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Sans objet								

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Sans objet								

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de Subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude positionnement économique	QPV « cœur d'agglomération »	VVA	23K€	50%	11.5K€	50% de la base	Juin 2016	5 mois
Concertation Habitants – maquette-maison projet	QPV « cœur d'agglomération »	Cusset	17K€	50%	8.5K€	50% de la base	Juin 2016	6 mois
AMO financière	QPV « cœur d'agglomération »	VVA	25K€	50%	12,5K€	50% de la base	Juin 2016	6 mois

Article 10. Durée du protocole de préfiguration :

Le présent protocole de préfiguration a une durée de 7 mois à compter de la date de signature. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole prévue le 1^{er} février correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 11. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec les principaux co-financeurs, la Région, l'ANRU et les partenaires signataires du présent protocole :

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

Article 12. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration :

12.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

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

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

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

12.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Le financement des opérations par l'Anru

Sans objet

Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées à l'article 9.3 du présent protocole et ses modalités d'intervention, sont précisées dans des conventions signées entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

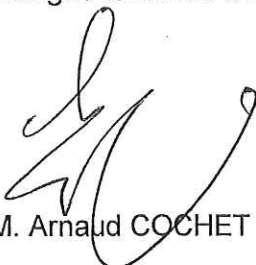
Il peut décider :

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

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

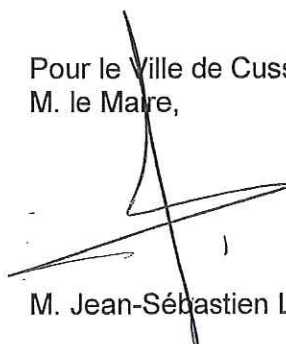
Date 13 JUL. 2016

Pour l'Etat,
Le Préfet de l'Allier,
Délégué territorial de l'ANRU,



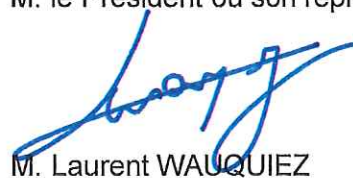
M. Arnaud COCHET

Pour le Ville de Cusset
M. le Maire,



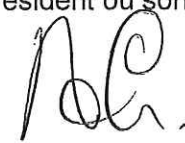
M. Jean-Sébastien LALOY

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



M. Laurent WAUQUIEZ

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



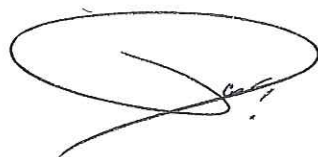
M. Gérard DERIOT

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



Claude MALHURET

Pour Allier Habitat
M. le Directeur Général,



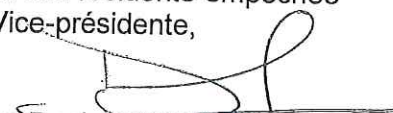
Patrick CARY

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



M. Philippe JUSSERAND

Pour Allier Habitat Mme la Présidente,
Mme Catherine CORTI
Pour la Présidente empêchée
la Vice-présidente,



Mme Daniele MOUSSET

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

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

Contenu

PREAMBULE	4
Contexte social et urbain de l'agglomération	5
Un contexte local spécifique en matière d'habitat	6
Un projet à enjeu communautaire	7
Un projet urbain intégré	7
ARTICLE 1. Quartier d'intervention :	10
ARTICLE 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration : ..	11
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville	11
Pilier 1 :	12
Pilier 3 :	12
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	12
ARTICLE 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration :	14
ARTICLE 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration :	14
4.1 Actions à conduire par Vichy Val d'Allier	14
4.2 Actions à conduire par Allier Habitat	15
4.3 Actions communes à conduire par Vichy Val d'Allier, la Ville de Cusset et Allier Habitat	16
ARTICLE 5. OPERATION(S) FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPEE DE DEMARRAGE : ..	17
ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN : MISE EN PLACE D'UN CONSEIL CITOYEN SUR CUSSET-QUARTIER PRESLES/DARCINS ...	18
Organes de suivi de la concertation	18
Modalités de la concertation	18
Organisation des réunions plénières	19
Orientation en matière de communication	19
Un atout sur le terrain	19
Vers une maison de projet	20

ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FEVRIER 2014 :	20
ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET :	21
8.1 Gouvernance	21
. Pilotage stratégique :	21
. Pilotage opérationnel :	22
8.2. Conduite de projet	22
Une direction du projet à deux visages :	22
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	23
ARTICLE 9. OPERATIONS FINANCEES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL	24
9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain.....	24
9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail	24
9.3. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	24
ARTICLE 10. DUREE DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION :	25
ARTICLE 11. CONDITIONS DE FINALISATION DE LA CONVENTION PLURIANNUELLE - POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC LES PRINCIPAUX CO-FINANCEURS, LA REGION, L'ANRU ET LES PARTENAIRES SIGNATAIRES DU PRESENT PROTOCOLE :	25
ARTICLE 12. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION :	25
12.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....	25
12.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....	25
12.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole.....	25
Le financement des opérations par l'Anru	25
Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations.....	26
13.4. Contrôle et audits.....	26
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	26
13.6. Clause de renégociation du protocole.....	27
13.7. Traitement des litiges.....	27

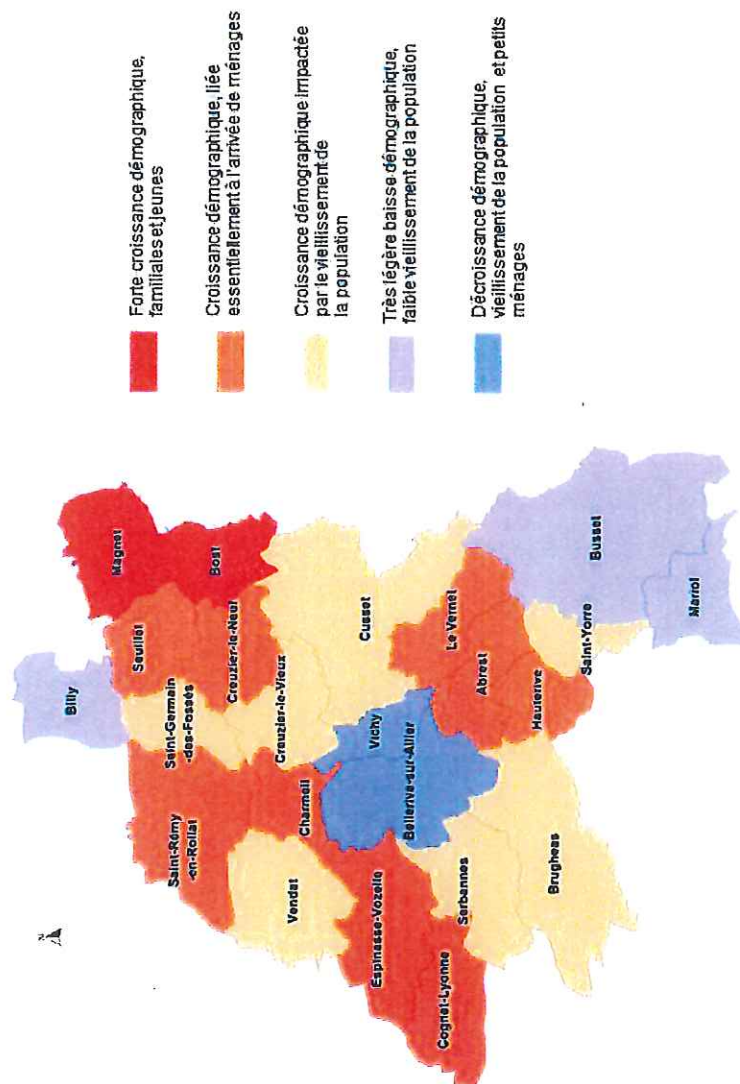
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	27
Contenu	29
Annexes	32

Annexes

1. Portrait socio-démographique de l'agglomération de Vichy
2. Plan de situation du quartier de Presles
3. Périmètre du projet de renouvellement urbain de Presles
4. Plan présentant les premières orientations stratégiques du projet
5. Synthèse des orientations du SCoT
6. Projet d'agglomération - PRU : un enjeu de développement communautaire
7. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
8. Projet de charte de relogement de Allier Habitat
9. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
10. Courrier de demande de démarrage anticipé des travaux de démolitions
11. Réponse du Préfet de Région accordant l'autorisation de démarrage anticipé

ANNEXE 1 – Portrait socio-démographique de Vichy Val d'Allier

Analyse des dynamiques démographiques sur le périmètre communautaire, entre 2007 et 2012



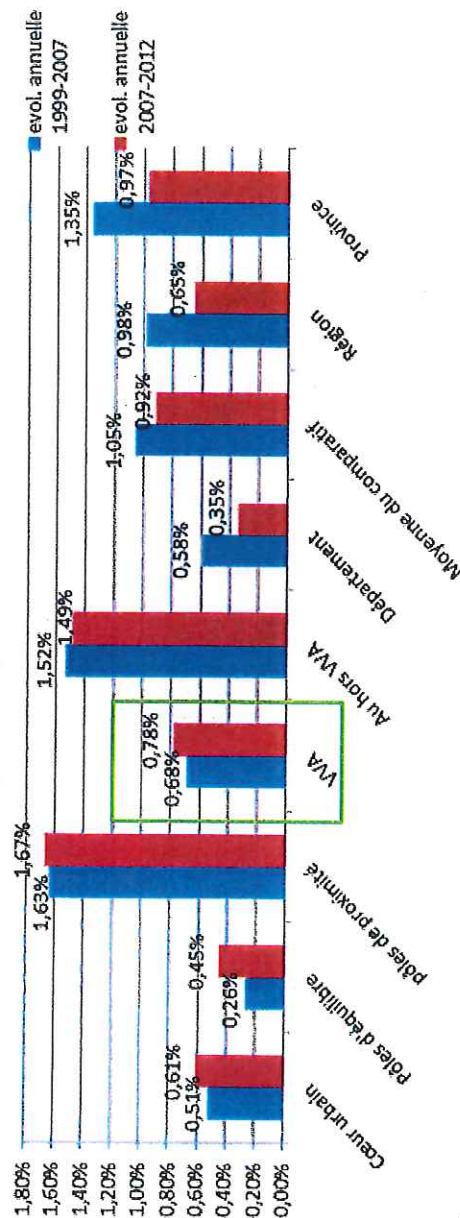
Source : Insee, recensement de la population 2012.

AD103-03/12/15

Une croissance du nombre de ménages qui s'accroît entre 2007 et 2012

- Au 1^{er} janvier 2012, Vichy Val d'Allier compte 38 101 ménages, contre 36 644 au 1^{er} janvier 2007, soit un gain de 1 457 ménages en 5 ans (+ 0,78% de croissance annuelle moyenne, contre + 0,68% entre 1999 et 2007).**

Evolution annuelle moyenne (en%) du nombre de ménages sur Vichy Val d'Allier entre les périodes 1999-2007 et 2007-2012



Source : Insee, recensement de la population 1999, 2007 et 2012.

Des niveaux de vie des ménages plus élevés à l'Ouest de VVA

□ En 2012, le revenu déclaré médian est de 18 857 € sur VVA

A

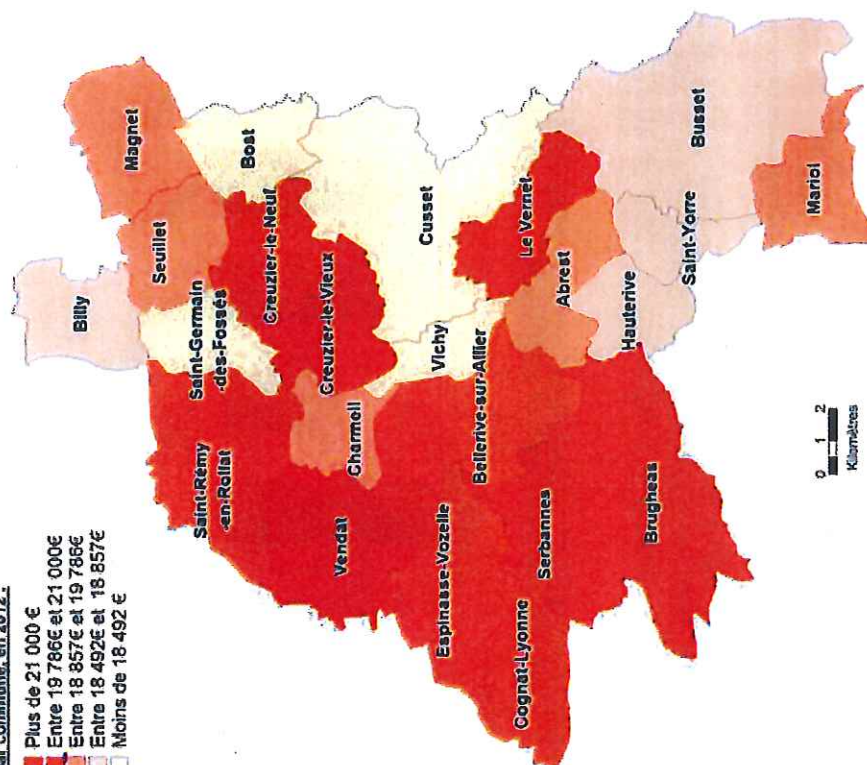
Revenu médian des ménages.

Par commune, en 2012 :

- Plus de 21 000 €
- Entre 19 786€ et 21 000€
- Entre 18 857€ et 19 786€
- Entre 18 492€ et 18 857€
- Moins de 18 492 €

Supérieur au revenu médian en France Métropolitaine

Inférieur au revenu médian de VVA
Inférieur au revenu médian de l'Allier



0 1 2
Kilomètres

L'environnement socio-démographique

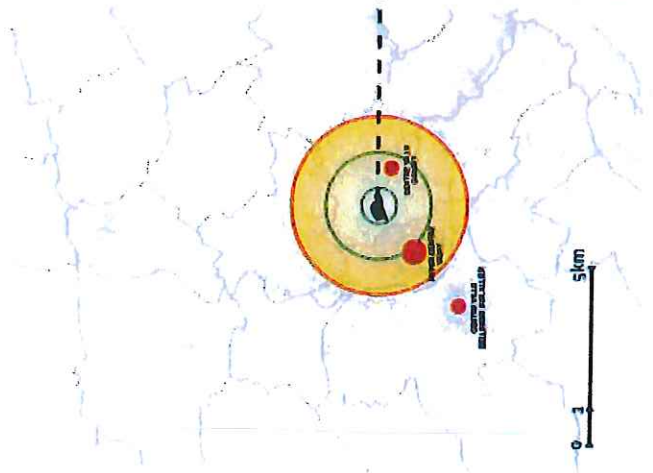
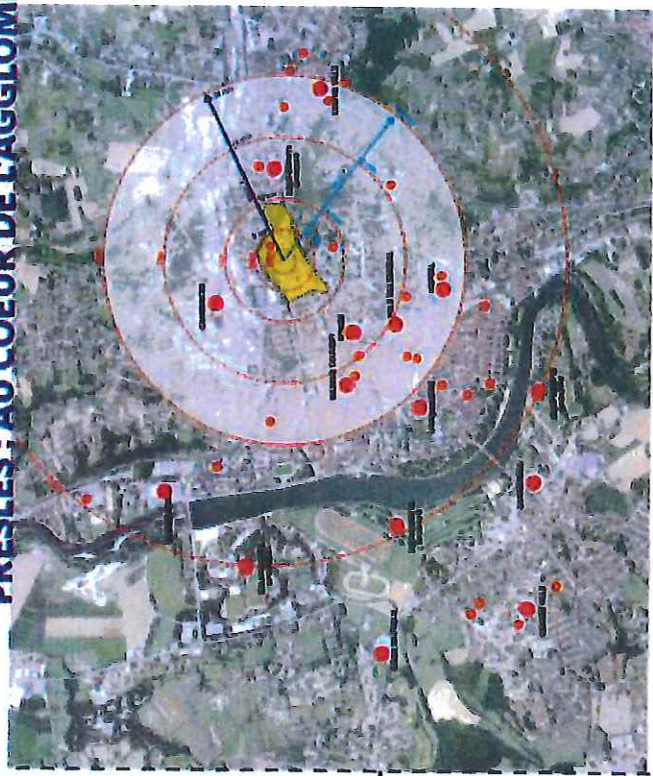
Constats	Enjeux
Une croissance de la population qui s'accroît, avec un solde migratoire qui s'accroît	L'accueil de population est essentiel pour le territoire, afin de maintenir une croissance de population puisque le déficit naturel est structurel. Le renforcement des centralités est donc un enjeu majeur, puisque les villes centres se fragilisent, aux dépens des pôles de proximité. C'est un enjeu qui s'inscrit dans le cadre plus global du développement durable (consommation foncière, trajet domicile-travail). L'enjeu social reste prégnant sur le territoire, notamment sur le cœur urbain, avec un niveau de précarité important dans les parcs locatifs et un vieillissement marqué de la population.
Un déficit naturel toujours aussi important parallèlement à un vieillissement marqué de la population	
Un rôle d'accueil de la ville de Vichy, d'où partent de nombreux habitants pour aller s'installer sur le reste de l'aire urbaine	
Une hausse de population qui est portée par les pôles de proximité	
Une croissance du nombre de ménages qui s'accroît et qui reste importante sur les pôles de proximité	
Une plus forte consommation foncière sur les pôles de proximité	
Davantage d'actifs qui travaillent en dehors de leur commune de résidence	
Une précarisation des ménages, principalement chez les locataires	

Dynamique et caractéristiques du parc de logements occupés

Constats	Enjeux
Des nouveaux besoins en logements qui se sont accentués sur la période 2007-2012...	Sur le secteur locatif, la progression du nombre de locataires, observée jusqu'en 2012, s'est nettement ralentie depuis.
... portés en premier lieu par le secteur locatif	
Un parc locatif privé qui a progressé, avec notamment une nouvelle demande locative émanant d'étudiants ou de jeunes actifs (dont 2/3 au chômage)	Ainsi, pour le parc locatif privé , le principal enjeu est la réhabilitation/rénovation de l'existant tout en permettant une extension limitée de ces parcs en neuf, afin de répondre à une demande future (accueil de population, vieillissement) et pour permettre le renouvellement du parc.
Des logements De Robien qui ont apporté une réponse davantage qualitative à des ménages en place (confort du neuf) que quantitative	
Un parc HLM qui a progressé jusqu'en 2012, avec des financements orientés vers la construction neuve en PLUS...	Pour le parc social , l'enjeu global est logiquement similaire, avec une particularité : comment satisfaire au seuil de logements sociaux de la loi SRU sur la ville de Vichy, alors que toute progression du parc HLM conduirait probablement à une hausse de la vacance ?
... en accompagnant une demande portée par les 40-65 ans au profil précaire et par les 65-79 ans...	
Mais une progression sensible et continue de la vacance HLM, notamment sur le quartier de Presles	Pour le parc occupé en propriété , l'enjeu d'adaptation et d'amélioration du parc est bien réel, auquel il convient d'ajouter celui de l'équilibre territorial, avec le renforcement du caractère résidentiel du cœur urbain.
Une progression du parc occupé en propriété qui a ralenti sur la période 2007-2012, notamment sur le cœur urbain...	
... mais qui reste soutenue par l'individuel de type 5 et plus	
Depuis quelques années, de nombreux signes d'un essoufflement important des nouveaux besoins en logements sur tous les segments	

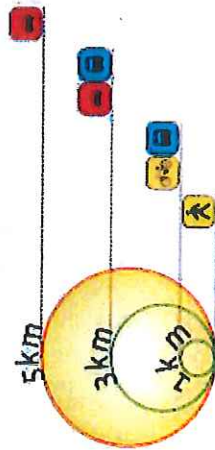
ANNEXE 2- Plan de situation du quartier de Presles

PRESLES : AU COEUR DE L'AGGLOMÉRATION



Le quartier de Presles bénéficie d'une situation remarquable. En cœur d'agglomération, il bénéficie dans un rayon immédiat d'une offre complète tant en matière de services que d'équipements et commerces.

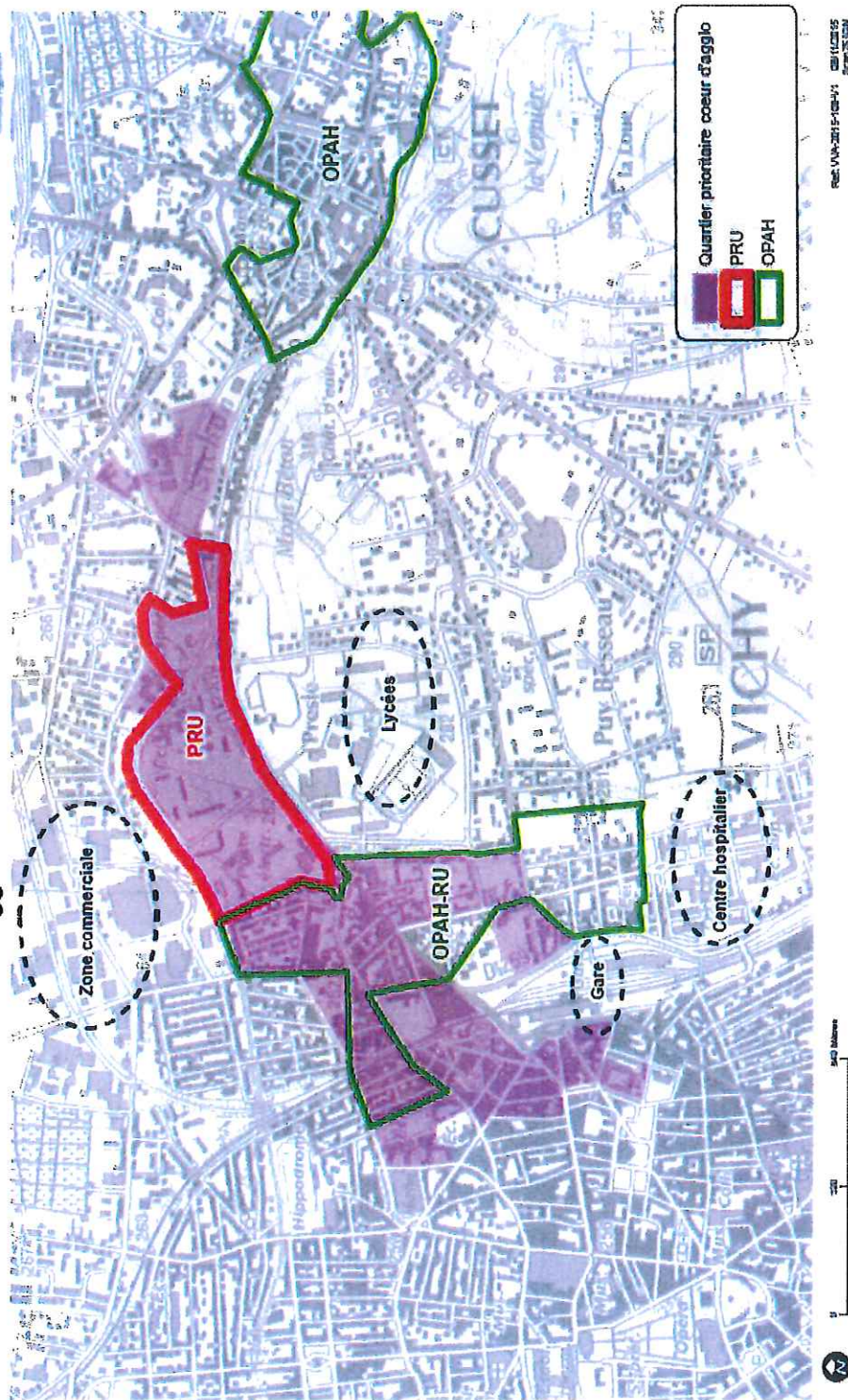
La position du quartier de Presles est stratégique au sein du territoire de VVA.



ANNEXE 3- Périmètre du PRU de Presles

PRU DE PRESLES

Plan de situation du QPV cœur d'agglomération

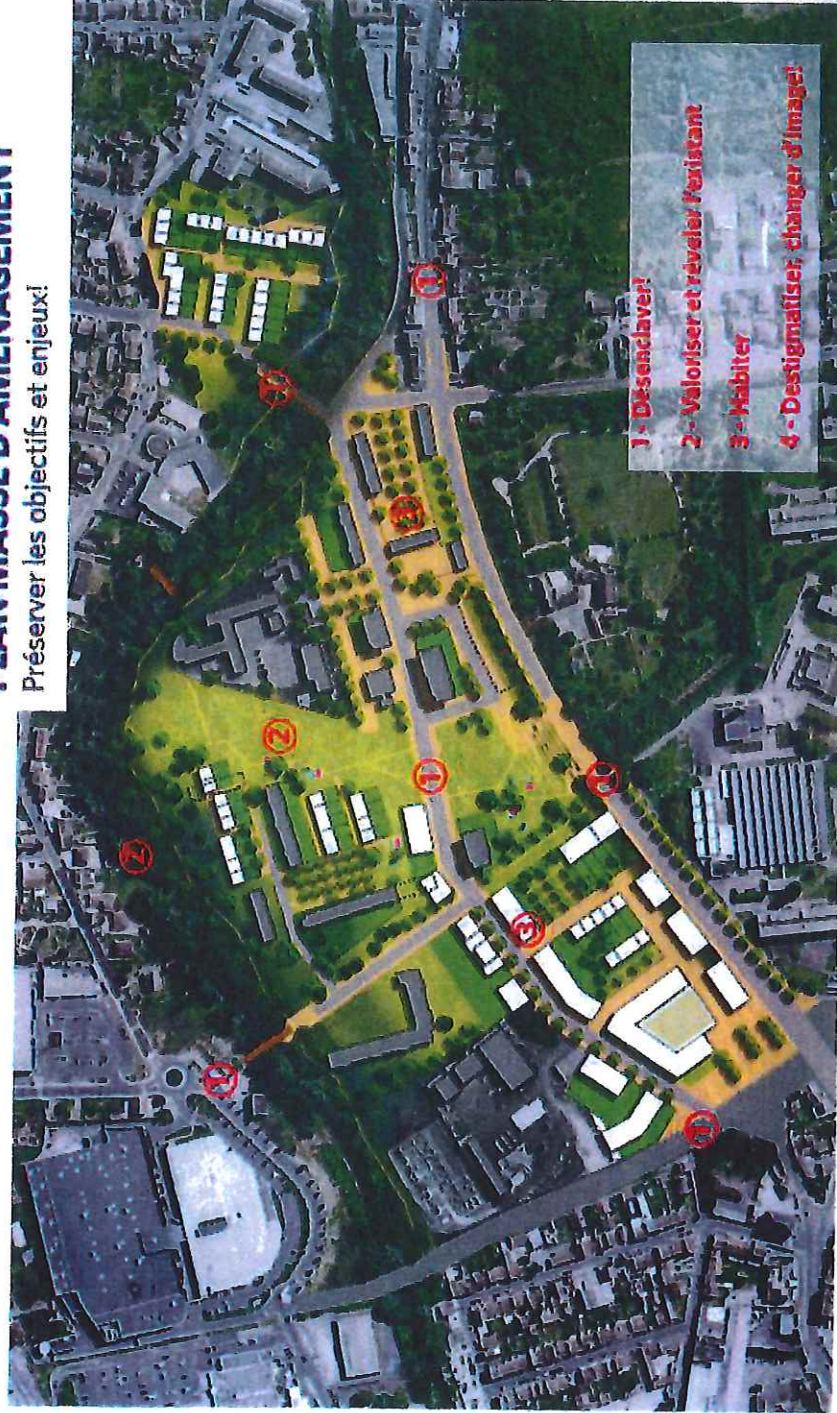


PRU Vichy 2015-2020

ANNEXE 4 – Plan présentant les orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement

PLAN MASSE D'AMENAGEMENT

Préserver les objectifs et enjeux!



ANNEXE 5-Synthèse du SCoT

L'OUTIL SCOT, LE TERRITOIRE DE VVA, LES CHOIX POLITIQUES

L'outil SCoT

Le SCoT a été introduit dans le Code de l'Urbanisme en 2001 par la loi SRU puis il a vu renforcer son rôle par les lois « Grenelle de l'environnement ». Il définit les orientations et les objectifs des territoires dans le cadre d'un développement durable et cohérent.

Pourquoi un SCoT sur VVA ?

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier veut répondre à une double ambition :

- un document cadre de planification et d'orientation des politiques d'aménagement du territoire d'une part,
 - un socle prospectif de cohérence territoriale à disposition des différents projets intercommunaux et communaux d'autre part,
- basé sur la réalité du territoire vécue par les acteurs locaux.

Les différentes étapes d'élaboration d'un SCoT :

- diagnostic,
- PADD,
- DOO
- Arrêt du SCoT
- Consultation des PPA et enquête publique
- Approbation du SCoT.

Enjeux pour le territoire de VVA mis en évidence dans le diagnostic

Le diagnostic a fait état d'un certain nombre d'enjeux à prendre en compte dans le projet territorial :

- Enjeu de redressement démographique

- Enjeu de rééquilibrage entre cœur urbain, pôles d'équilibre et pôles de proximité
- Enjeu de rajeunissement de la population

Le PADD, deuxième grande composante du processus d'élaboration du SCoT de Vichy Val d'Allier

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document pivot du SCoT, entre le rapport de présentation (diagnostic) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (seule pièce du SCoT opposable aux autres documents de planification et de programmation).

Le PADD présenté ici constitue le projet partagé par les élus de Vichy Val d'Allier pour l'aménagement, le développement et la protection de l'environnement de l'agglomération. Il a pour objectif de préparer l'avenir du territoire.

Les politiques à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux mis en évidence par le diagnostic se sont :

Les mesures phares :

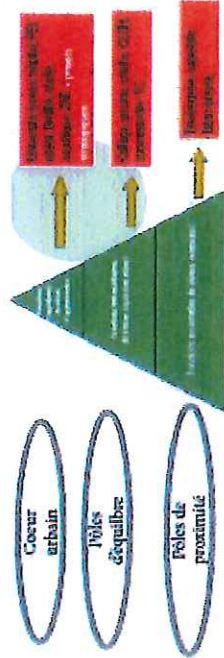
- Viser un objectif de croissance démographique de + 8 % à l'horizon 2030
- Accueillir 6 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2030
- Renforcer la structure territoriale autour de 3 types de polarités
- Produire 8 400 logements à l'horizon 2030
- Retrouver 1/3 de cette production de logements par des opérations de renouvellement, récupération de la vacance, construction des dents creuses, etc.
- Réduire de 40 % la consommation foncière
- Structurer l'offre foncière dans les zones économiques et commerciales pour un accueil cohérent des activités
- Organiser la mobilité sur la base de la structure territoriale tripolaire
- Rapprocher les habitants des services et des équipements

LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU SCOT

Le DOO, troisième grande composante du processus d'élaboration du SCOT de Vichy Val d'Allier

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) représente le document juridique opposable du SCOT : les PLU et les autres documents inférieurs doivent être compatibles avec les orientations et les objectifs de ce document.

Ainsi, son rôle est de garantir les grands équilibres entre urbain et rural, espaces anthropisés et espaces naturels. Pour ce faire, et dans le respect du projet défini dans le PADD, le DOO fixe un certain nombre d'objectifs à mettre en oeuvre dans les Plans Locaux d'Urbanisme.



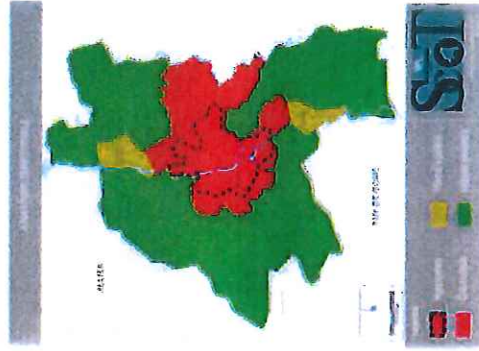
Le DOO ici présenté doit être mis en oeuvre selon deux types de réponse :

Orientations et Objectifs

Ils s'imposent aux communes par le biais de la compatibilité entre documents d'urbanisme. Leur mise en oeuvre dans les PLU et les autres documents inférieurs est conditionnée « sine qua non » de réussite du projet territorial.

Recommandations

Elles jouent un rôle complémentaire à celui des orientations et des objectifs. Elles indiquent des modalités pour une mise en oeuvre plus complète et plus cohérente du projet territorial. La compatibilité des PLU ne sera pas appréciée uniquement en fonction de ces recommandations.



LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS DU SCOT

Priorités	Coefficients d'ajustement pluri-annuels (%)	Nombre de logements supplémentaires à pari (%)	Montants logistiques supplémentaires à pari (%)	Montants logistiques par action et par (%)				
Cœur urbain	4 400	70	6 000	71	2 400	86	3 600	64
Péri-urbain	600	10	900	11	400	14	500	9
Péri-urbain	1 200	20	1 500	18	Bonus	Bonus	1 500	27
Total VVA	6 200	100	8 400	100	2 800	100	5 600	100
Objectifs PADD	6 200		8 400		2 800		5 600	

Priorités	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)	Impact foncier net du P. Habitat (%)
	AU min (ha)	AU max (ha)	AU min (ha)	AU max (ha)	AU min (ha)	AU max (ha)	AU min (ha)	AU max (ha)
Cœur urbain	180	240	216	288	216	288	216	288
Péri-urbain	36	46	40	55	40	55	40	55
Péri-urbain	150	150	180	180	180	180	180	180
Total VVA	366	436	436	523	436	523	436	523

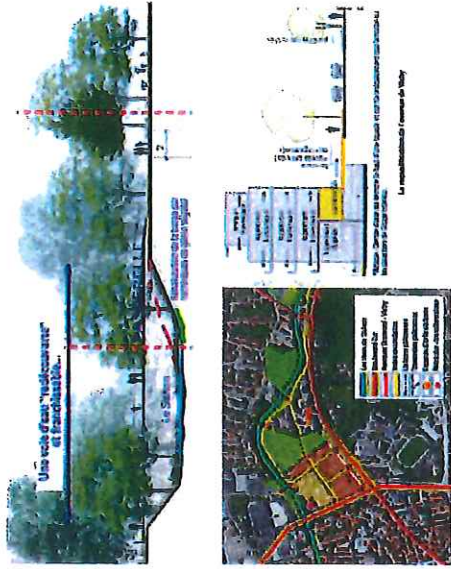
ANNEXE 6 – Projet d'agglomération – PRU : un enjeu de développement communautaire



LA RÉNOVATION URBAINE
DU QUARTIER DE PRESLES-DARCINS

devient comme quartier prioritaire au sens de la Politique de la ville, le quartier Presles-Darcins, à Cusset fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Proche de la gare, de l'hôpital et d'une zone commerciale, il constitue un secteur stratégique à reconstruire. Le boulevard urbain en cours de réalisation, puis la requalification de l'avenue de Vichy, vont permettre de désenclaver ce quartier d'habitat social plus en cœur d'agglomération. Le projet confisque une tour de rénovation et de démolition partielle des logements, un aménagement fonctionnel et diversifié pour embellir le cadre de vie, la recherche de mixité sociale et d'intégration d'activités. Du fait de son emplacement privilégié au bord du Sillon, la rénovation de ce quartier coïncide avec la première phase de la mise en valeur de la rive gauche avec la restauration de ses berges et la création d'une promenade piétonne et cyclable.

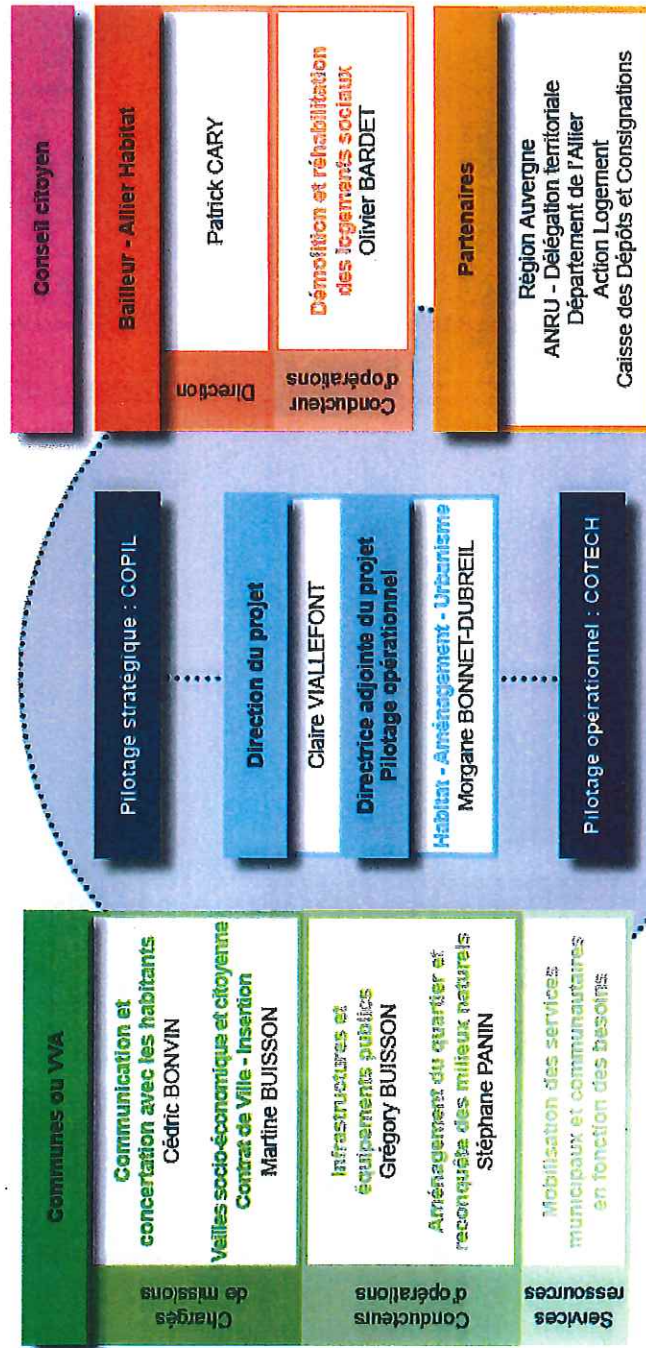
- LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS SOCIAUX : Le secteur social, d'après l'observatoire de la ville, est composé de 200 logements sociaux, répartis sur 100 logements sociaux, ce qui représente un tiers du total de la ville.
- LA RECOMPOSITION ET L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER : La rénovation urbaine en zone d'habitat social de Presles-Darcins est une opération d'urbanisme qui vise à améliorer la qualité de l'habitat et à créer un cadre de vie plus agréable. Elle consiste à rénover les logements existants, à créer de nouveaux logements sociaux et à aménager l'espace public.
- L'OUVERTURE DU QUARTIER SUR LA VILLE : La rénovation urbaine vise à ouvrir le quartier sur la ville et à créer un cadre de vie plus agréable. Elle consiste à créer de nouveaux logements sociaux et à aménager l'espace public.
- L'INTÉGRATION D'UN ESPACE NUMÉRIQUE PARTAGÉ : La rénovation urbaine vise à intégrer un espace numérique partagé dans le quartier. Elle consiste à créer un espace numérique partagé qui sera accessible à tous les habitants du quartier.



ANNEXE 7- Description de la gouvernance et de la conduite de projet

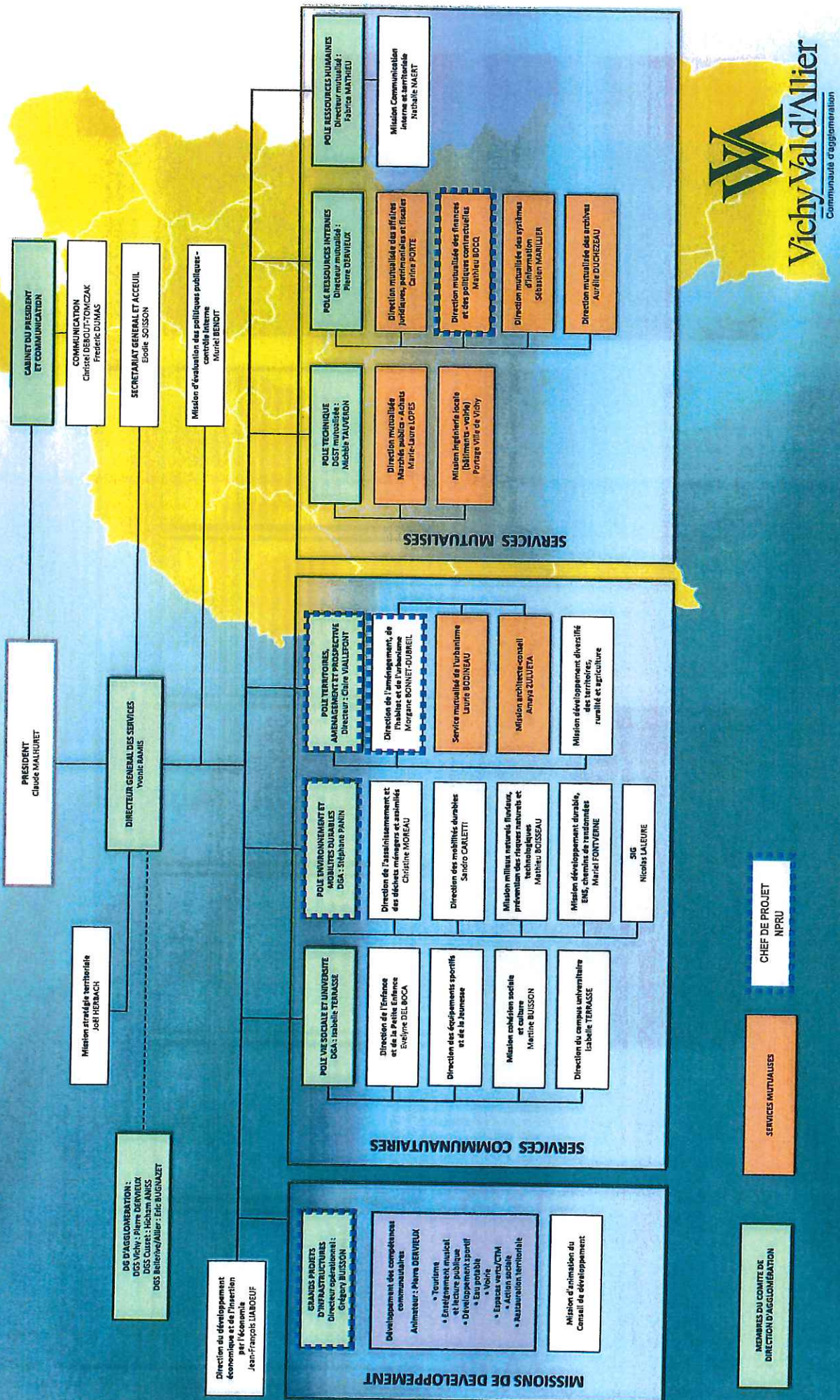
Projet de Renouvellement Urbain : PRU de PRESLES à CUSSET

Composition de l'équipe projet au 1^{er} janvier 2016



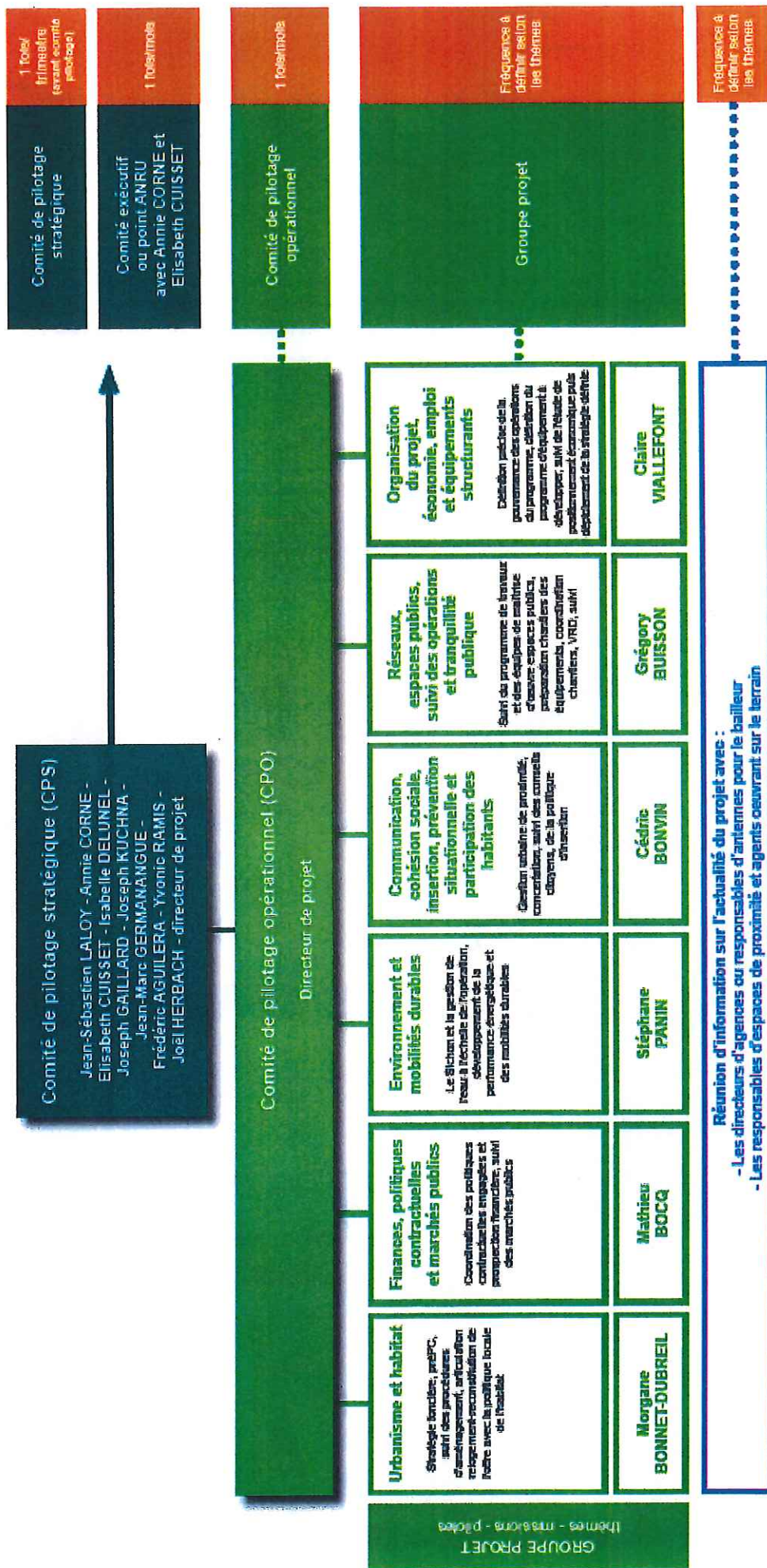
Organigramme général de VVA et des services mutualisés

(applicable depuis le 1^{er} Janvier 2016)



Projet de Renouvellement Urbain : PRU de PRESLES à CUSSET

Organisation de VVA en mode projet



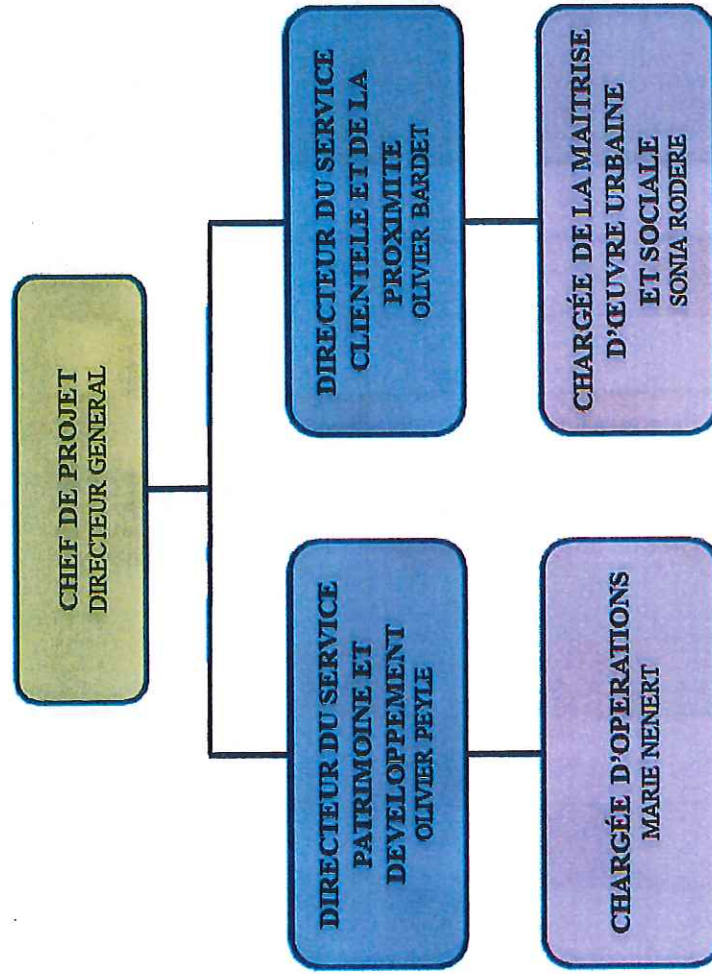
[illegible]

Légende :

- Les instances politiques
- Les instances techniques
- Tracabilité des instances
- Instances partenariales à prévoir

Membres des instances	
Région Auvergne-ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département, Conseil Départemental de l'Allier, Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier, Ville de Cusset, Allier Habitat, Ville de Vichy, Conseil de citoyens/Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement	
Les techniciens référents de : Région Auvergne, ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département, Conseil Départemental de l'Allier, Communauté d'Agglomération Vichy Val d'Allier, Ville de Cusset, Allier Habitat, Ville de Vichy, Conseil de citoyens/Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement	
WA Ville de Cusset, CCAS, Allier habitat + autres bailleurs du territoire + acteur en lien avec la redistribution de l'offre	
ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département, Conseil Départemental de l'Allier, DDT, DDCSPP, Action logement, WA Ville de Cusset, CCAS, Allier habitat + autres bailleurs du territoire + acteur en lien avec la gestion de la demande et des attributions LLS	
ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département, Conseil régional, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, DDT, Conseil Départemental de l'Allier, WA, Ville de Cusset, action logement	
ANRU-Délégation territoriale-Préfet de Département, Pôle emploi? DDT, Conseil Départemental de l'Allier, WA, Ville de Cusset...	
Jean Sébastien Laloy / Annie Corne / Elisabeth Cuisset / Isabelle Delune / Joseph Gaillard / Joseph Kuchna / Jean Marc Germanange / Frédéric Aguilera / Yvonnie Ramis / Joel Herbach / Catherine Corti / directeur de projet (et en fonction ordre du jour autres techniciens)	
Annie Corne / Elisabeth Cuisset et en fonction ordre du jour différents techniciens	
Mathieu Bocq, Stéphanie Parin, Cédric Bonin, Gergory Bulsaon, Claire Vailliont (et en fonction ordre du jour autres techniciens)	

Organisation du bailleur ALLIER HABITAT



ANNEXE 8- Projet de charte de relogement



Charte de relogement et d'accompagnement des locataires de Presles / Cusset pendant la durée des travaux

Objet :

La présente charte a pour objet d'assurer le relogement (provisoire ou définitif) des habitants de la résidence de Presles dans des conditions optimales, pratiques, concertées et respectueuses des locataires.

Le projet de rénovation de la résidence de Presles concerne l'ensemble de la résidence, soit 442 logements répartis dans 14 bâtiments.

Le plan de relogement concernera au maximum 30 familles pour un relogement définitif.

Allier Habitat s'engage à accompagner les familles de façon personnalisée vers un relogement définitif mais également vers un relogement provisoire en fonction des travaux à réaliser et de la situation de chaque famille face à la gêne occasionnée par les travaux.

Pour accompagner au mieux ses locataires, Allier Habitat s'engage, en accord avec les associations de locataires, à assurer le relogement dans le cadre d'un accompagnement personnalisé dont l'outil décisionnaire sera le comité de relogement et le pivot sera la charge de la MOUS.

Composition du comité de relogement :

- | | |
|--|---------------------------|
| - D'un membre du bureau d'Allier Habitat | Contact mail et téléphone |
| - Du responsable de la proximité | Contact mail et téléphone |
| - De la chargée de la MOUS | Contact mail et téléphone |
| - De notre d'opérations de la réhabilitation | Contact mail et téléphone |
| - Des représentants de la mairie | Contact mail et téléphone |
| - Des représentants du CCAS | Contact mail et téléphone |
| - De l'assistant(e) social(e) de secteur | Contact mail et téléphone |
| - De (des) représentant(s) des associations de locataires de Presles | Contact mail et téléphone |
| - D'un représentant des locataires de chaque des bâtiments | Contact mail et téléphone |

Contenu détaillé du plan de relogement

1/ Entreprises individuelles

L'entretien personnalisé portera sur les souhaits du locataire, l'information sur le planning des travaux, la prise en charge de l'éménagement, les aides financières dont il aura besoin et l'information sur le déroulement du relogement.

Il s'agit pour les de recenser les besoins et prendre en considération les éventuelles problématiques spécifiques de chaque des locataires (problèmes de santé nécessitant un logement adapté, un étage spécifique, un mode de chauffage particulier...) par un temps d'écoute adapté via un professionnel qui sera coordonné par les différents acteurs à mettre en œuvre dans les différents services.

Les locataires auront la possibilité de se faire accompagner par une personne de leur choix durant cet entretien.

À noter :

- la charge d'entretien sur les questions de la durée des travaux (planning et passage)
- la DCL sur les questions d'entretien de voirie pour le CAL (locataires salariés, document manquants...)
- le service social de secteur ou le CCAS pour les problématiques spécifiques de santé

2/ Personnes âgées ou handicapées en CAL

La Commission d'attribution dans sa séance du X a validé le principe du relogement prioritaire des familles concernées par un relogement (provisionnel ou définitif) dans le cadre de la stabilisation de la résidence de Prédes. Les modalités relatives relatives sont :

- la CAL proposera jusqu'à 3 propositions
 - o les propositions porteront sur le site de Prédes mais également sur le reste du parc pour les locataires qui le souhaitent
 - o la CAL pourra être saisie de demande de relogement vers des logements plus grands ou plus petits selon les besoins et les souhaits de la suite de la famille (cf. paragraphe 2) sous réserve des règles initiales de vente à vivre et de leur d'entretien avec prise en compte des « abricotiers » qui ont été définies dans le paragraphe 3.
- En cas de refus, le comité de relogement sera saisi pour en discuter voir par :
 - o une 1^{ère} proposition
 - o une rencontre avec une tierce personne ou un d'un médiateur
 - o le service contentieux, lequel devra fournir une rencontre physique et une dernière tentative de réintégration amiable avant transfert éventuel du dossier vers les Tribunaux
- Conformément à la législation et dans la mesure où aucun accord ne serait trouvé au travers des solutions précédemment identifiées, Allier Habitat pourra proposer au locataire un logement adapté.
- Après un relogement qualifié de « définitif », tous les locataires de maisons sans annexes seront examinés par la CAL dans les conditions habituelles, c'est-à-dire sans prise en compte et sans priorité des ails documentaires.
- Pour un relogement provisoire : une commission spécifique sera créée avec la personne la plus âgée ou la personne la plus handicapée à reloger.
- Identique la durée des travaux dans son logement (à préciser en annexe)
- Une fois les travaux achevés et dans le cadre de la réintégration, aucun passage en CAL ne sera nécessaire.
- Si le locataire ne désire pas réintégrer son logement et dans la mesure où il n'est pas demandé de réintégration, il restera dans le processus des relogements définitifs comme précédemment décrits.

3/ Loyer et des charges équivalents à l'éménagement

Allier Habitat garantira un loyer et des charges équivalents pour un logement de taille et de surface égale à celui quitté.

Cette équivalence sera établie à situation familiale et financière égale, en tenant compte également de l'APL.

Cette garantie s'applique lors de consommations individuelles d'eau et tous les autres.

Les éventuelles augmentations de loyer ou de charges ainsi que les régularisations mensuelles de charges seront en principe automatiquement appliquées.

ANNEXE 9- Planning de réalisation des actions du programme de travail

Nature de l'action	Pilotage	Groupe de travail	Date de démarrage	Durée estimée de l'action
Définition des contreparties pour Action Logement	Vichy Val d'Allier	Comités Techniques/ revue de projet bailleur et interbailleur	Juin 16	6 mois
Etude sur la création d'un réseau de chaleur	SDE	VVA Cusset/Allier Habitat/Région	Janv-16	3 mois
Finalisation de la charte du relogement	Allier Vichy Val d'Allier Habitat	CT Plan partenarial de gestion des logements sociaux - Relogement et préparation convention d'équilibre territoriale	Juillet 16	6 mois
Etude stratégique sur la concertation	Cusset	Comités Techniques	juin 16	6 mois
Elaborer la convention dite d'équilibre territorial	Vichy Val d'Allier	CT Plan partenarial de gestion des logements sociaux - Relogement et préparation convention d'équilibre territoriale	juin-16	6 mois
Finaliser le projet de gestion du quartier	Vichy Val d'Allier	Comités Techniques	sept-16	2 mois
Rédaction de charte locale d'insertion	Vichy Val d'Allier	CT Insertion et emploi	Fév-16	4 mois
Affiner la stratégie de diversification de l'habitat	Vichy Val d'Allier	Comités Techniques	juin-16	3 mois
Préciser la nature et la faisabilité de réalisation d'un équipement d'agglomération dans le quartier	Vichy Val d'Allier	CT positionnement du quartier et stratégie de développement	juin-16	4 mois
Etude sur le potentiel économique du quartier	Vichy Val d'Allier	CT positionnement du quartier et stratégie de développement	juin-16	5 mois
Plan de financement du projet	Vichy Val d'Allier	Comités Techniques	juin-16	6 mois
Calendrier de la programmation	Vichy Val d'Allier	Comités Techniques	juin-16	6 mois

ANNEXE 10 – demande de démarrage anticipé des travaux de démolitions



15-10-15

Monsieur Arnaud COCHET
Préfet
Préfecture de l'Allier
2 rue Michel de l'Hospital
CS 31 649
93016 Montluis Cedex

Yvelles Territoires, Aménagement et Développement
Dossier relatif aux Chaires Yvelloises
N° 0514 COMOVON n° 0123

Objet : Programme de renouvellement urbain du quartier de Prestes, demande de
démarrage anticipé des travaux de démolitions

Managing the Project

Lors d'une réunion technique, le 3 février dernier, Vichy Val d'Allier a présenté, avec le bailleur social Allier Habitat, l'état d'avancement du projet de renouvellement urbain du quartier de Presles. Nous avons évoqué l'intérêt, pour conduire cette grande opération de rénovation selon un calendrier opérationnel facilitant la diversification de l'offre de logements, de procéder à la démolition de certains bâtiments de façon anticipée par rapport à la signature de la convention ANRU. Vos services (DBT) nous ont confirmé la nécessité de vous saisir officiellement de cette demande d'autorisation de démolir anticipée des travaux de démolition.

L'étude menée par le cabinet Axe Sélect, engagée en 2012, a permis de définir les éléments clefs des principes de compositions urbaines et paysagères et d'acter les objectifs opérationnels à poursuivre. Dans ce cadre, il s'avère que la démolition partielle du bâtiment I et celle, totale, du bâtiment M, prépareraient efficacement les aspects foncières requises pour mener à bien la première phase de diversification de l'offre de logement. Elles contribueraient à la transformation de l'image de ce quartier dont il convient d'anticiper et de faire valoir les nouvelles potentialités le plus rapidement possible compte tenu des très longs délais de commercialisation immobilière dans un marché défendu comme le nôtre.

Ces démolitions seront un signal fort à destination des investisseurs. Le choix de mobiliser des assistes foncières, principalement à proximité de la future voie structurante ou non loin du futur parc urbain, témoigne de l'ambition de renouvellement. Une fois les démolitions achevées, il sera possible d'amorcer dans de bonnes conditions la phase opérationnelle de création de la voie de desserte et de désenclavement du quartier.

Alfiter Habitat ne proposant plus depuis plusieurs mois la relocation des logements voués à la démolition, 28 logements sur les 78 à démolir sont à ce jour vacants. Le plan de logement ne concerne donc plus aujourd'hui que 50 familles.

Alhier Habitat, qui a d'ores et déjà rédigé une charte de redynamisme, s'engage à accompagner les habitants de façon personnalisée vers un logement définitif.

Ainsi, 27 des familles encore concernées par les démolitions ont déjà été retrouvées pour la charge de mission (MOUS Redoutant), accompagnée par un représentant de la Mairie de Cussat. Le but de ces premières visites est d'appréhender au mieux les problèmes et les souhaits des familles. Elles seront poursuivies jusqu'à trouver une solution effective de relogement pour chacune d'entre elles. En outre, au regard de la gêne occasionnée par les travaux et de la situation de certaines familles, un relogement provisoire pourra dans certains cas être proposé si cette solution répond mieux aux attentes des locataires.

Compte-tenu de la nature et de l'ampleur du projet, de la nécessité de limiter les nuisances pour les locataires, tout en maîtrisant les coûts de réalisation, Altier Habitat a décidé de recourir à la procédure dite de « Conception Réalisation ». La consultation en cours prévoit une phase d'étude de septembre et un démarrage des travaux début janvier 2017.

Dès que le protocole de préfiguration aura été signé par l'ensemble des partenaires, l'Allier Habitat pourrait, si vous en êtes d'accord, vous adresser un dossier d'intention de démolir.

Pour les raisons exposées plus haut et compte tenu de l'importance du projet et de l'importance d'en tenir le calendrier de réalisation, je vous serais reconnaissant si vous voudriez bien examiner avec bienveillance notre demande d'autorisation d'engager les travaux de démolitions par anticipation.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous pourrez porter à ce dossier, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes meilleurs sentiments et de mon cordiale confiance.

LEAH W. HURLEY
Laureate

**ANNEXE 11 – Courrier du préfet de la
Région Auvergne Rhône Alpes
du 1^{er} juin 2016**

Secrétaire général
pour les affaires régionales

Adressé au/à par : Nicolas AUCCOURT

Téléphone : 04 72 61 63 21

Courriel : nicolas.aucourt@ara.gouv.fr

Lyon, le 1^{er} juin 2016

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
PRÉFET DU RHÔNE

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes

à

Monsieur le Préfet de l'Allier
Délégué territorial de l'ANRU

Objet : projet de rénovation urbaine de Presles à Cusset

Par courrier en date du 17 mai 2016, vous avez sollicité mon avis concernant la demande d'autorisation de démarrage anticipé de travaux formulée par le président de Vichy Val d'Allier relative à une opération démolition (PRU de Presles à Cusset).

Compte-tenu des éléments d'appréciation que vous formulez en rapport avec cette demande (désenclavement du quartier au centre-ville via l'aménagement du réseau de transport, diversification de l'offre de logement au sein du quartier, engagement du processus de relogement par le bailleur social Allier Habitat), je vous informe que je donne un avis favorable à la démolition anticipée des 78 logements évoqués.

Je vous invite, par ailleurs, à rappeler au porteur de projet que l'autorisation de démarrage anticipée de travaux ne préjuge pas du financement accordé in fine par l'ANRU pour l'ensemble du projet d'intérêt régional de rénovation urbaine du quartier de Presles.

Le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône

Michel DELPUECH

