DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER PRIORITAIRE MARMIERS (AURILLAC)

PROJET D'INTÉRÊT RÉGIONAL

COFINANCÉ PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

(CONVENTION N°761)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), représenté par son président, ci-après désigné « le porteur de projet »,

La commune d'Aurillac, représentée par son Maire,

L'Office Public de l'Habitat (OPH) du Cantal, Cantal Habitat, représentée par son Président,

Action Logement Services, représentée par Madame Delphine Sangodeyi, Directrice du Renouvellement Urbain dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional Adjoint Auvergne Rhône-Alpes,

Le Conseil régional, représenté par son Président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LES DÉFINITIONS 6

TITRE I - LES QUARTIERS 7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 16

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 16
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 16
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 17

Article 4. La description du projet urbain 18
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 18
Article 4.1.1 Actions urbaines 19
Article 4.1.2 Actions résidentielles 19
Article 4.1.3 Les constructions 20
Article 4.1.4 Bilan des actions proposées dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain 20
Article 4.2 La description de la composition urbaine 21
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 24

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 26
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 26
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 27

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 28
Article 6.1. En ce qui concerne la stratégie de relogement 29
Article 6.2. En ce qui concerne la stratégie d'attributions à l'échelle de l'intercommunalité 31

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 32
Article 7.1 La gouvernance 32
Article 7.2 La conduite de projet 34
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 34
Article 7.3.1 La Maison du projet 34
Article 7.3.2 Le Conseil citoyen 35
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 36
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 36

Article 8. L'accompagnement du changement 37
Article 8.1 Le projet de gestion 37
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 39
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 42

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 44

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 44
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 44
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 52
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 55

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 56

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 56
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 57
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 57
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 57
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 57
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 57

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...58

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 58
Article 12.1 Le reporting annuel 58
Article 12.2 Les revues de projet 58
Article 12.3 Les points d'étape 58
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 59
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 59

Article 13. Les modifications du projet 59
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 59
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 59
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 60

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 60
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 60
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 60
Article 14.3 Le contrôle et les audits 61
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 61
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 61
Article 14.6 Le traitement des litiges 61

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....62

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 62

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 62

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 62
Article 17.1 Communication 62
Article 17.2 Signalétique 63

TABLE DES ANNEXES.....65

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire « Marmiers » (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac n° 364) signé le 30 juin 2016 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement des 22 mai et 11 juin 2018.

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier prioritaire Marmiers/Aurillac sud, seul quartier d'intérêt régional défini et nommé par l'État (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014) à l'échelle de l'agglomération aurillacoise.

Nom QPV	Code QPV	Commune	Département	Région
Aurillac Sud	6015001	Aurillac	Cantal	Auvergne - Rhône-Alpes

Un plan de situation du quartier « Marmiers/Aurillac Sud » est présenté en annexe A1 de la présente convention.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Le nouveau cadre national, défini par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014, a reformé en profondeur la Politique de la Ville avec notamment comme changement majeur la définition d'une nouvelle géographie prioritaire. C'est ainsi que :

- le 17 juin 2014, l'État a fait connaître la liste des quartiers prioritaires, dans laquelle figurait un quartier d'Aurillac (Marmiers / sud d'Aurillac) et dont le périmètre a été défini par la CABA et la Ville d'Aurillac en juillet 2014 et validé par l'État le 30 décembre 2014 (décret 2014.1750),

- en avril/mai 2016, le Préfet de Région Auvergne a arrêté la liste des sites d'intérêts régionaux qui bénéficieraient de crédits spécifiques dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont le quartier d'Aurillac (Marmiers / sud d'Aurillac).

Le territoire aurillacois n'avait, jusqu'à présent, jamais fait l'objet d'un projet au titre du renouvellement urbain.

➢ Présentation du territoire

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) regroupe 25 communes dont Aurillac, Préfecture du département du Cantal.
La CABA s'étend sur une superficie de 492 km2 avec une population de 53 535 habitants, soit une densité de 115 habitants/km2. Elle accueille à elle seule plus de 35% des habitants du département (qui compte 145 969 habitants), avec au sein même de ce territoire, une forte polarisation. En effet, la commune d'Aurillac concentre 17,78% de la population du Cantal, 25% avec les communes voisines d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac.
Cette agglomération offre des paysages contrastés entre la ville-centre, zone urbanisée de moyenne densité par rapport au reste du territoire, et les communes-alentours fortement empreintes de ruralité et largement modelées par l'activité agricole caractérisée par la pratique de l'élevage.
Les surfaces urbanisées sont concentrées autour d'Aurillac et le long des axes y menant : fonds de vallées de la Cère, de la Jordanne ou de l'Authre.
La situation démographique est peu dynamique. Il s'agit toutefois du pôle urbain principal au cœur d'un vaste territoire montagneux où la proximité des services et des emplois justifient la présence d'une offre sociale dont témoigne la faible vacance du parc. Celle-ci représente 3914 logements sociaux sur la CABA dont 3191 sur Aurillac (en 2018).

A 600 mètres d'altitude, Aurillac est située au pied des monts du Cantal dans un petit bassin sédimentaire. La ville est construite sur les rives de la Jordanne, affluent de la Cère qui coule à proximité. Elle est desservie par la route nationale 122 et la voie ferrée Figeac - Arvant.
Le chef lieu du Cantal compte 25 954 habitants (données : 2016) et centralise l'essentiel des fonctions administratives, des services, des commerces, des équipements culturels et représente le pôle principal en terme d'emploi.
A noter que le poids de la population d'Aurillac dans la CABA est de 48%, avec une part plus importante de couples sans enfant, de familles monoparentales, de personnes vivant seules et de divorcés. On constate également que le public le plus en difficulté réside majoritairement sur la ville centre qui concentre plus de 82% des logements HLM de l'agglomération (dont 13,4% sur le quartier de Marmiers).

➢ Présentation du quartier (cf. annexe A2)

Dans ce contexte, en termes de vocation, le quartier prioritaire Aurillac Sud « Marmiers » apparait comme une seconde polarité d'agglomération entre les deux zones d'activités, le long d'un des axes de déplacements principaux de la ville et disposant de commerces et d'équipements. Les espaces naturels des bords de la Jordanne contribuent également à sa valorisation.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Ce quartier est constitué de 86,6% de l'IRIS Marmiers et de 13,4% de l'IRIS Tronquières. Ce territoire, situé à l'extrémité sud de la ville d'Aurillac, semble souffrir d'un enclavement en raison de sa séparation avec le reste de l'unité urbaine par l'axe routier majeur : la RN 122.

Ce quartier, qui compte 1 013 habitants (source INSEE juin 2014) avec un revenu médian de 9 700 € par UC (unité de consommation), est composé de :

- quatre résidences HLM : 429 logements construits entre 1956 et 1973, représentant 74% des logements du quartier (correspondant à 13,4% du parc HLM de la Ville d'Aurillac), appartenant à un seul bailleur (Cantal Habitat), répartis en quatre résidences où vivent 688 personnes (soit les 2/3 de la population du quartier),
- maisons mitoyennes en bande datant des années 60/80,
- d'équipements et services de proximité (centre commercial, centre social...).

➢ Contexte général

Le 24 janvier 2017, une étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers a été lancée dans le cadre d'une réunion technique (DDT15, DDCSPP15, CABA, Ville d'Aurillac et bailleur social Cantal Habitat). A travers celle-ci, les partenaires locaux ont cherché à obtenir un regard d'experts sur le quartier afin d'orienter leur réflexion et être en capacité de définir la stratégie relative au devenir du quartier à l'horizon 10-15 ans.

Cette étude ensemblière (compilant l'ensemble des études inscrites dans le programme de travail du Protocole de préfiguration – cf. annexe A4) s'est développée en trois phases :

- phase 1 : hiérarchisation des enjeux et objectifs ;
- phase 2 : définition d'un programme global et proposition de scénarios d'aménagement ;
- phase 3 : approfondissement du scénario choisi.

➢ Des dysfonctionnements et inégalités identifiés sur ce quartier

Le diagnostic partagé du Contrat de ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac (élaboré avec les partenaires locaux durant le second trimestre 2015) a fait ressortir une dégradation de la situation sur les cinq dernières années. On peut notamment évoquer les grandes lignes suivantes :

- l'aggravation de la paupérisation du quartier et l'augmentation de la précarité dans toutes ses composantes (économique, professionnelle, matérielle,…),
- l'absence de mixité sociale qui est liée en grande partie aux résidences très sociales avec des loyers qui sont les plus faibles de la commune. La concentration de population cumulant des difficultés économiques et sociales sur ce quartier est renforcée par la part importante de logements réservés (par l'Etat dans le cadre du contingent préfectoral et la commune d'Aurillac), au profit des personnes prioritaires socialement. Ainsi, 22,14% du parc HLM (soit 95 logements) sont réservés, auxquels s'ajoutent les logements loués par le Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) ;
- le vieillissement de la population avec 22% des locataires titulaires du contrat de location ayant plus de 65 ans, avec une proportion importante dans la résidence de Marmiers (27%) et celle de Canteloube (23%) ;
- la part importante de personnes vivant seules correspondant à 45,8 % des ménages (dont population âgée et jeune), plus particulièrement pour la résidence de Marmiers (70% des locataires).

Ce diagnostic a été confirmé par le groupement d'études JDL (cf. annexe A3) qui a relevé des atouts et des faiblesses.

Au registre des atouts, on peut souligner sa bonne localisation au sud de l'agglomération, sur les sites de développement de celle-ci et proche des zones d'activités et d'équipements ainsi que sa bonne desserte. Le quartier est donc bien inséré dans son environnement.
De plus, le quartier est entièrement entouré par des zones d'habitat pavillonnaires (des années 60 à 80) qui constituent une zone attractive dans le marché de l'habitat.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Enfin, le fonctionnement social et la gestion du quartier apparaissent globalement tenus.
En résumé, Marmiers présente des avantages en termes de mixité, à la fois fonctionnelle (présence de commerces, services, équipements, tertiaire, activités), et sociale (copropriété dans collectifs, pavillonnaire), dont peu de quartier peuvent se prévaloir.

Toutefois certaines difficultés spécifiques existent (regroupements, incivilités, trafics…) qui dans un contexte global d'agglomération apaisé suffisent à désigner le quartier comme le quartier difficile : cet aspect contribue aux mécanismes de spécialisation à l'œuvre. Les échanges avec les habitants et conseil citoyen d'une part et avec les services du bailleur d'autre part soulignent tous une évolution globale négative avec une évolution du peuplement vers des profils de plus en plus précaires à l'intégration difficile.
Le patrimoine social bâti se présente sous la forme d'ensembles collectifs à l'architecture répétitive en rupture d'échelle importante avec le contexte et présente une image très déclassée au regard du développement de l'offre individuelle sur le reste du territoire. Le lien au paysage environnant est lui aussi faible, le quartier étant coupé de la Jordanne et son parc central bien qu'apprécié apparaît largement introverti.
La faible qualité de cet environnement urbain est redoublée par des logements offrant un confort lui aussi décalé au regard des standards actuels : petites surfaces (séjours notamment), chauffage électrique pour certains (donc charges importantes), absence d'ascenseur (avec une population vieillissante), parties communes étroites… Les espaces collectifs extérieurs sans appropriation se révèlent propices aux détournements d'usages et aux conflits.
Les équipements et commerces apparaissent également en fragilité.
En termes de dessertes, les ensembles collectifs du quartier s'organisent le long de la rue Clémenceau, axe routier surdimensionnée utilisé comme raccourci et peu propice à accueillir une fonction habitat. L'usage routier de cette voie contraste avec les dessertes en impasse des îlots individuels beaucoup plus protégés, contexte plus favorable pour accueillir une offre attractive.
Enfin, le territoire intercommunal est marqué par une faible tension du marché de l'immobilier.

Le bilan de ce diagnostic (cf ci-dessous + en annexe A3) a été synthétisé et validé sous la forme du tableau ci-dessous qui met en relief, dans un contexte général démographique peu dynamique, d'une part la petite taille du quartier, la forte spécialisation de ce patrimoine et l'image négative qui l'accompagne, d'autre part sa bonne localisation ainsi que la présence d'une polarité déclinante mais encore active.

Bilan Diagnostic

Evaluation De A à E	Critères	Commentaires
D	Tension du marché de l'habitat	Faible avec des produits non diversifiés. Exposé / opérations nouvelles
A	Dimension du quartier	Petit quartier : Marmiers : 500 (Contexte LLS : 1000)
B	Localisation (/ secteurs de développement)	Sur le secteur Sud de l'agglomération en développement
D	Spécialisation	Forte patrimonialement (loyer) sur périmètre QPV. Quartier élargi plus mixte.
C	Commerces – services - équipements	Pôle commercial bien situé sur la RN 122 mais fragiles de part sa conception et la vétusté de ses espaces extérieurs. Ecoles et collège à proximité
D	Image	Mauvaise dans l'environnement aurillacois. Difficultés – incivilités sur certaines poches.

Evaluation de la situation :
A : Favorable – B : Plutôt favorable – C : Difficile, mal orientée – D : Négative – E : Très grave

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

➢ Les enjeux du territoire de projet

La configuration du quartier présente de nombreux atouts en terme de positionnement urbain (accessible par les grands axes, proche de la gare, etc.), de dimension humaine (bâtiments de faible hauteur R+4, pavillons), de qualité paysagère (venelles, jardins publics, vue sur les massifs, proximité de la Jordanne), de polarité commerciale (présence du centre commercial, proche de la zone d'activité) et de proximité de grands équipements sportifs structurants de l'agglomération (plaine des sports de la Ponétie), autant d'atouts qu'il s'agit de révéler et qui devraient jouer en faveur d'un cadre de vie de qualité redonnant une attractivité au quartier.

Malgré ces atouts, le territoire d'Aurillac s'inscrit dans un contexte de baisse démographique et de marché de l'habitat détendu. On assiste notamment à une installation des ménages en première couronne, poussés en premier lieu par la cherté du foncier et la recherche d'un cadre de vie (maison individuelle).

Le projet devra répondre à un certain nombre d'enjeux, d'ores et déjà identifiés dans le cadre du Protocole de préfiguration, à savoir :

- mieux relier le quartier Marmiers à son environnement urbain en questionnant la relation entre les bâtiments d'habitat social et leur environnement résidentiel et les liaisons en transports en commun. Ce quartier apparaît en effet enclavé et sans réelles interactions avec le reste de la Ville (logiques de coupures urbaines…). Il se situe pourtant à proximité du centre ville d'Aurillac et d'espaces naturels majestueux, supports de modes de déplacements doux. De plus, les réflexions stratégiques sur la desserte et entrée sud d'agglomération amènent à penser la requalification du boulevard plomb du Cantal et de ses franges comme un réel enjeu à la fois pour l'agglomération, et pour la ville d'Aurillac (apaisement des circulations, renforcement d'une polarité de quartier autour du centre commercial et du centre social, affichage sur les principaux flux, traitement d'une coupure urbaine au sein du quartier,…). A court et moyen termes, la réponse en matière d'enclavement et d'accès à la mobilité ne passe pas nécessairement par un projet d'infrastructures ou de transport en commun coûteux, mais bien par une amélioration de l'existant et un travail fin sur l'évolution des comportements, la sensibilisation et l'évolution des parts modales.
- changer l'image interne et externe du quartier : les habitants du quartier Marmiers peuvent avoir aujourd'hui une vision négative du quartier et en même temps un fort attachement à celui-ci. Le diagnostic social réalisé par le cabinet d'études Inddigo pendant le Protocole de préfiguration montre que certains lieux fédèrent une vie de quartier/de centralités et sont identifiés par tous. Cependant, le quartier est perçu par ses habitants en résidences clairement distinctes. Des barrières mentales existent dans l'esprit des habitants, et la présence d'espaces fédérateurs est un formidable levier pour renforcer une vie de quartier et un sens commun convivial. La diversification du peuplement est également une piste de réflexion majeure. Il s'agit de construire un projet qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels, présents depuis longtemps ou au contraire primo-arrivants, qui permette des trajectoires résidentielles au sein de l'agglomération, et qui rende le quartier attractif pour des ménages et l'accession à la propriété.
- adapter les typologies d'habitat à la population actuelle et future, en analysant l'offre et la demande (mutation ou non) de logement, en impulsant un parcours résidentiel positif et en définissant les immeubles à enjeux en termes de démolitions, réhabilitations, reconstructions et constructions. Si les résidences sont clairement identifiables, elles recoupent des réalités différentes en termes d'occupation, d'état technique, de peuplement, de positionnement plus ou moins stratégique du point de vue urbain et des polarités. La problématique de l'adaptation des logements au vieillissement de la population sera abordée, afin de permettre aux séniors un cadre de vie attractif (logements intergénérationnels…). Il s'agira également de répondre à l'enjeu de diversification du peuplement et à la création de logements en accession à la propriété pour attirer de nouveaux ménages, ou permettre une trajectoire résidentielle d'occupants actuels du logement social.
- réfléchir à la question de la résidentialisation des immeubles, à partir de la répartition de la domanialité entre la Ville et le bailleur, et de l'intégration des immeubles au sein du quartier. L'un des atouts du quartier Marmiers passe par la qualité de ses espaces extérieurs, identifiés par les usagers et habitants présentant une qualité paysagère dans les arbres de haute tige et le maillage planté qui irrigue le

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

quartier et relie les résidences. La résidentialisation doit permettre une hiérarchisation des espaces extérieurs, le développement d'une appropriation et d'usages publics, collectifs, voir individuels.

- révéler la nature au sein du quartier et l'appropriation des espaces extérieurs et des différents îlots par les habitants, comme espaces de convivialité. Il s'agit de s'appuyer sur le potentiel formidable que présentent les espaces plantés du quartier.
- favoriser une circulation pacifiée au sein du quartier : l'enclavement du quartier est très relatif, et tient surtout dans l'accès des habitants à différents modes de déplacement (financier ou mental. En effet, le quartier est traversé par des axes structurants de l'agglomération (avenue plomb du Cantal), en articulation entre l'entrée de ville sud, le grand paysage et le centre ville d'Aurillac. Il s'agit de viser à pacifier et clarifier les circulations en frange et dans le quartier.
- favoriser le développement économique du quartier en travaillant sur la polarité de Marmiers et en mettant en musique l'ensemble des réflexions qui la concernent. Cette polarité à proximité du boulevard plomb du Cantal représente un enjeu fort pour le projet urbain, de marquer le renouveau du quartier sur un espace de centralité pour les habitants, mais également de transformation de l'entrée sud d'agglomération.

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

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

➢ Le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin aurillacois

Le Contrat de Ville du bassin aurillacois doit contribuer à réduire les inégalités sociales entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération (solidarité territoriale). Il s'est construit autour de trois piliers :

- la cohésion sociale dont les objectifs sont la réduction de la pauvreté ainsi que la mise en lien et le renforcement de la solidarité entre les générations.
- le cadre de vie et le renouvellement urbain avec pour finalité la transformation des espaces et le développement de la mixité sociale.
- le développement de l'activité économique et l'emploi avec pour objectif de réduire de moitié les écarts de taux d'emploi entre le territoire prioritaire et l'agglomération, notamment au bénéfice des jeunes et des seniors, et de soutenir activement l'entreprenariat (social notamment).

Quatre axes transversaux obligatoires ont été intégrés à ces trois piliers : la jeunesse, la lutte contre les discriminations et l'égalité entre les femmes et les hommes. A noter que pour le contrat de ville du bassin d'Aurillac et au regard du contexte local, une thématique transversale supplémentaire est ajoutée : la mixité sociale.

Concernant le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain », trois enjeux transversaux ont été repérés dans le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac :

- lutter contre toute forme de ségrégation notamment en termes de cohésion sociale, d'éducation, d'emploi, ou encore de communautarisme,
- améliorer l'attractivité du quartier de Marmiers en adaptant et diversifiant l'offre de logement et en requalifiant le centre commercial ainsi que certains équipements ou espaces publics de proximité,
- rééquilibrer le quartier en recherchant plus de mixité des fonctions et des populations.

Pour ce faire, deux grandes orientations stratégiques sont proposées : l'inscription du quartier dans une démarche de renouvellement urbain et le développement d'une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité/GUSP (cf. article 8.1 de la présente convention).
A horizon 10-15 ans, il s'agit de construire une stratégie de valorisation progressive du territoire, de définir les enjeux transversaux pour y parvenir, en précisant la bonne mesure de l'intervention compte tenu des capacités de financement et de gestion des partenaires. En effet, cette vocation de quartier et offre résidentielle basée sur le renforcement de l'attractivité des quartiers sud dans un marché de logements détendu (et donc très concurrentiel), ne sera pas facile à porter. Il s'agira de mobiliser tous les leviers pour prendre en charge les enjeux identifiés et les décliner en interventions cohérentes.

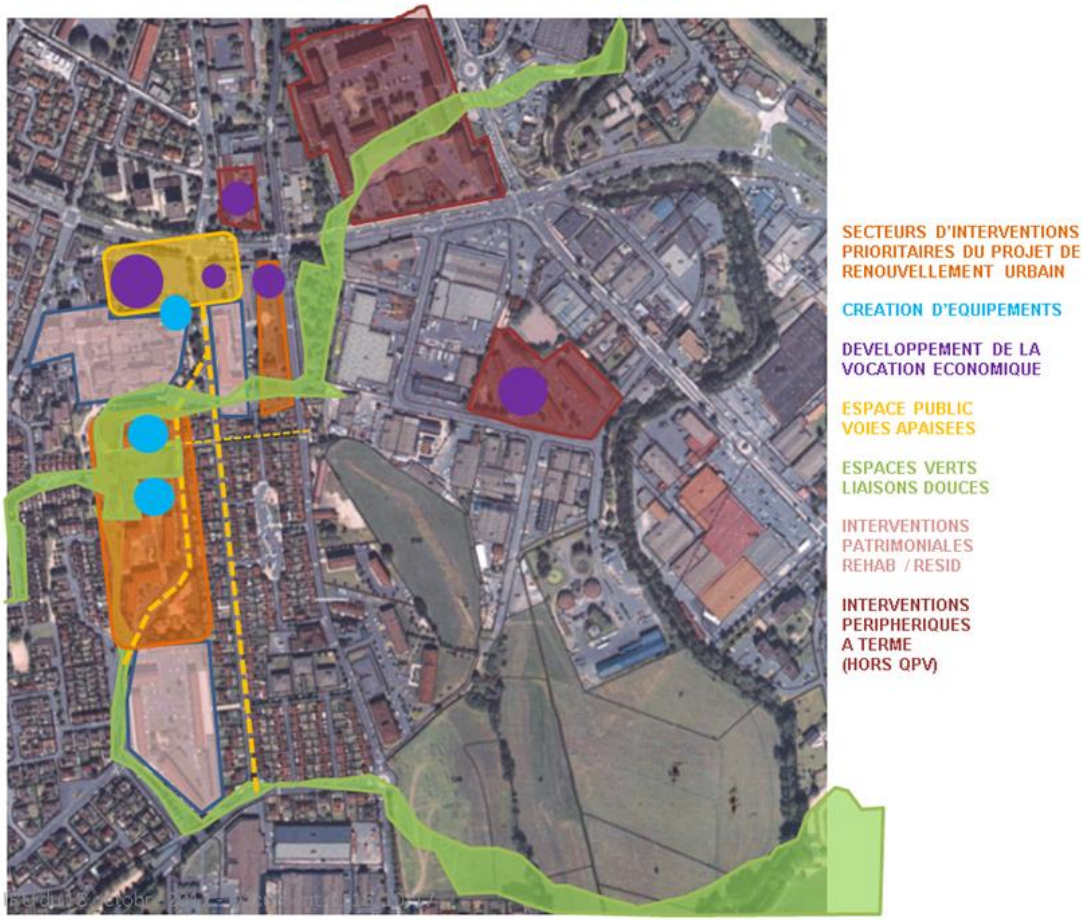
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

➢ Le projet de renouvellement urbain du quartier Marmiers

Le projet de renouvellement urbain du quartier Marmiers a été défini à travers sept enjeux (identifiés et partagés par les acteurs locaux) ainsi qu'un schéma d'orientations stratégiques (cf. ci-dessous) :

- Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération et dans des secteurs attractifs pour le logement.
- Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre de produits pour lesquels on viendrait vivre à Marmiers (mixité sociale).
- Supprimer les configurations pénalisantes pour contribuer à régler les problèmes de sécurité et d'incivilité.
- Corriger l'image et les dysfonctionnements des patrimoines ayant un impact négatif sur l'attractivité du quartier.
- Revaloriser et conforter le pôle commercial (scénographie, mise en valeur des commerces sur le flux, accessibilité et confort…).
- Repenser l'entrée de quartier (et le boulevard) pour être plus accueillante et sécurisante.
- Développer un cadre de vie « ville à la campagne » avec des équipements et des espaces publics attractifs.

SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES



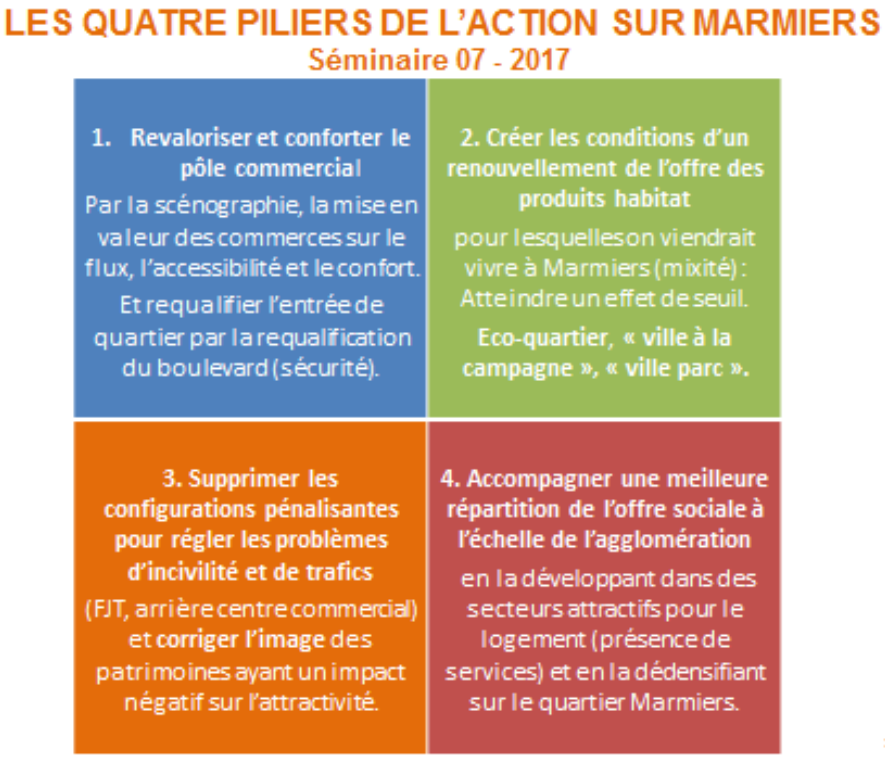
cf annexe 7

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le diagnostic a permis de mobiliser l'agglomération, la ville et le bailleur pour définir ensemble les enjeux à porter pour reconquérir ce site au bénéfice d'une amélioration du fonctionnement global de l'agglomération et du cadre de vie des habitants.



[1]Cf. annexe A7

➢ <u>Rappel des enjeux et actions proposés :</u>

- Revaloriser le pôle commercial : la polarité commerciale à mettre en scène au carrefour avec l'axe du Plomb du Cantal (intervention sur parcelle Orange) et à revaloriser (requalification des allées intérieures).

- Créer les conditions de renouvellement de l'offre des produits habitat

- Constructions de 48 logements en QPV :
  - 25 logements locatifs intergénérationnels et intermédiaires – Parc J-Sport ;
  - 12 maisons en locatif – Rue de Marmiesse ;
  - 11 maisons individuelles (6 maisons en accession et 5 en lots libre) – Clémenceau.

- Supprimer les configurations pénalisantes et corriger l'image des patrimoines conservés

- actions sur le patrimoine social existant :
  - démolition de 211 logements locatifs sociaux : 92 pour le Vieux-Marmiers et 119 pour Clémenceau ;
  - résidentialisation des programmes HLM Canteloube (156 logements) et Cortat (62 logements) ;
  - réalisation de deux opérations concourant à la requalification : aménagements extérieurs et coulée verte, et adaptation au vieillissement dans la résidence Canteloube.

- Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération : reconstitution de 63 logements hors site ;

- Auxquelles s'ajoutent des actions de revalorisation sur :

- les espaces publics avec des opérations d'aménagement : requalification du square Jara, des rues Clémenceau, Cortat, Ravel et Cère ainsi que la réalisation d'une trame verte.
- les équipements :
  - un projet « Vivacité » va intégrer les anciens locaux de l'école primaire transformés en centre social et de la maternelle qui accueillera des locaux associatifs. Sera également créée une salle polyvalente multi-activité qui permettra d'accueillir des concerts.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- un projet Cré@cité : situé au sein de l'actuel centre social, pôle dédié au numérique et à l'économie sociale et solidaire (centre de formation C.N.A.M., incubateur E.S.S., école de la deuxième chance, espace public numérique…).

➢ Phase de scénarisation

A partir des enjeux validés par les partenaires et des invariants (programmation des équipements ville notamment), des ateliers urbains furent programmés, thématiques tout d'abord (habitat, économie, soutenabilité et environnement) qui ont permis de débattre de l'évolution du quartier à partir de deux scénarios.

Ces deux scénarios envisageaient une ambition importante de renouvellement avec notamment les démolitions des cités Vieux Marmiers et Clémenceau et une réhabilitation ambitieuse de Canteloube portées par le bailleur afin de toucher à un effet de seuil en termes de changement d'image d'une part et d'autre part afin de mobiliser un tènement foncier rendant possible la réalisation d'une opération de diversification de l'habitat.

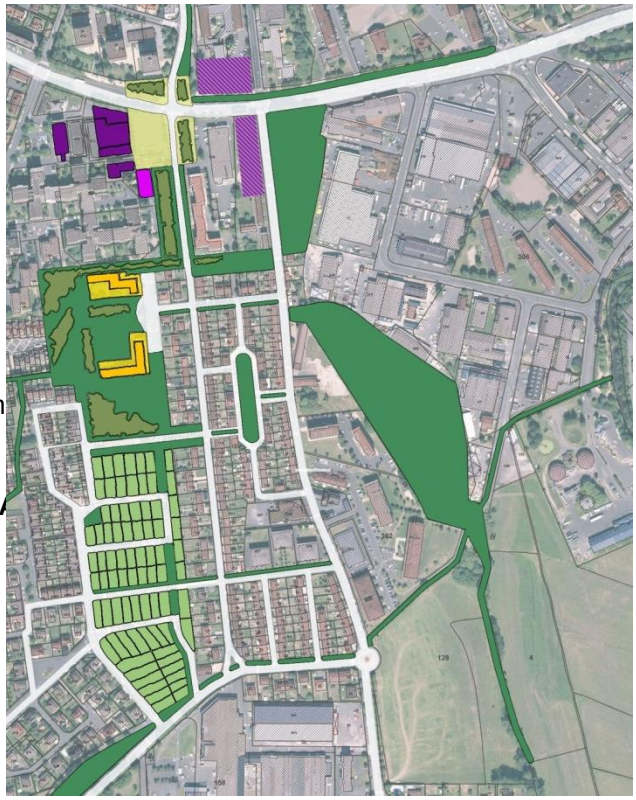
Ces deux scénarios visaient à développer la dimension ville / nature du quartier :

- soit (scénario 1, « l'allée Serpentine ») en requalifiant la rue Clémenceau en axe de circulation apaisé, axe vert intégrant circulations douces et stationnements et desservant une partie des programmes d'habitat.
- soit (scénario 2, « le parc habité ») en restructurant radicalement le quartier en supprimant la rue Clémenceau et en développant un grand parc urbain, les secteurs d'habitat étant desservis à partir d'impasse comme c'est le cas dans ce secteur de la ville.

Nota : Les illustrations ci-dessous sont des visions long terme où n'apparait plus la cité Canteloube qui, dans le projet proposé à l'ANRU, est transformée en un ensemble de différentes entités résidentielles traversées par la coulée verte du quartier.

Scénario 1 « L'allée serpentine »

Scénario 2 « Le parc habité »



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Après de longs débats afin de rendre économiquement soutenable le projet, les partenaires s'accordèrent sur un schéma urbain se rapprochant du scénario 2, « Parc habité ».

PLAN AVANT/APRES

Cf. annexe A8

Sur cette base, ils se sont engagés dans un ajustement de ces propositions à partir de réflexions et études menées en interne par la ville, le bailleur et l'agglomération.
Ces réflexions ont conduit à la tenue de deux ateliers thématiques, le premier portant sur l'habitat avec le bailleur et le second sur l'espace public avec la ville conduisant au projet ajusté présenté aujourd'hui à l'Agence.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

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

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

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

La démarche de renouvellement urbain du Contrat de ville du bassin aurillacois repose sur six objectifs prioritaires :

- développer un parc locatif social de qualité afin de répondre aux besoins actuels en termes de typologie, d'accessibilité physique et financière, de confort et d'usages… (l'amélioration de l'offre locative sociale devra s'accompagner d'une communication mettant en avant la dimension « qualité » afin d'attirer une plus grande diversité de ménages) ;

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- favoriser la mobilité résidentielle positive (plus de mixité sociale) en proposant une offre d'accession à la propriété ambitieuse et accessible permettant l'accueil ou le maintien des classes moyennes dans le quartier ;
- faciliter les déplacements dans le quartier et vers l'extérieur (les autres quartiers de la ville) ;
- développer l'offre de services et d'équipements (publics et privés) ;
- améliorer et promouvoir l'image positive du quartier et des résidences HLM (afin accroître leur attractivité) ;
- repenser l'aménagement des espaces communs et privés afin de prendre en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticiper les évolutions et mutations futures.

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

Le projet de renouvellement urbain inscrit sa conception dans les éléments incontournables cités par le RGA de l'ANRU. A ce titre, certains axes ont été dès l'origine du projet portés comme des axes majeurs de conception.

➢ **L'axe environnemental :**

La dimension environnementale est apparue, dès la rédaction du protocole de préfiguration, comme l'un des facteurs majeurs de repositionnement de ce quartier dans l'agglomération en termes d'attractivité. Par la diversité des champs environnementaux que ce secteur peut prendre en charge, cette thématique apparait comme un axe d'excellence du NPNRU de Marmiers. En effet, outre la dimension « bâtimentaire » (avec notamment la résidentialisation de Canteloube), le projet d'espaces publics prévoit le développement d'espaces verts intégrant des traitements environnementaux, reliant le quartier du nord au sud.
Ainsi, cette continuité de traitement favorisera :

- le développement de la biodiversité, en activant ce potentiel de milieux co-présents (plantations de différentes natures, articulation des strates végétales proposant différents types d'habitat…),
- l'inscription d'un système de noues permettant de collecter les eaux pluviales, et de bassins de rétention pour le tamponnage des eaux de pluie et le traitement du ruissellement,
- les déplacements doux, par l'installation sur cette coulée verte continue de pistes cyclables et de cheminements piétons, raccordant le quartier aux pôles majeurs (le parc et ses équipements, les commerces) jusqu'à l'école Tivoli. L'ensemble de ces supports de déplacements étant raccordés au réseau de la ville.

Les domaines de gestion étant clairement définis, matérialisés et affectés suite à un travail de conception partenariale de ce « parc linéaire », des conditions d'entretien adaptées ont pu être déterminées de nature à assurer la durabilité des ouvrages.

D'autres éléments forment également un versant de cette politique environnementale :

- la reconquête de la rue Clémenceau en une voirie supportant transports et pistes cyclables,
- le soutien à l'activité de la polarité commerciale.

En effet, outre le service rendu aux personnes du quartier, et notamment aux personnes âgées, cette offre de proximité permet de limiter les déplacements carbonés.

➢ **La question de la diversification de l'habitat :**

Dans un marché détendu, la question des conditions de développement d'une stratégie de diversification a été dès l'origine un axe majeur du projet, compte tenu :

- de l'état global d'un quartier aux logements parfois vétustes, décalés en termes d'offre et faisant peser une image sociale défavorable au développement d'une offre libre,
- de la présence au cœur du quartier d'un groupe scolaire fermé,
- de l'absence de tènement foncier susceptible de configurer une emprise de diversification favorable.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des interventions seront déployées pour résorber ces contraintes rédhibitoires pour mener une stratégie de diversification. Ainsi :

- l'école sera réhabilitée et transformée en pôle d'équipements sociaux,
- les patrimoines sociaux les plus décrochés du marché de l'habitat sont démolis :
    - la résidence HLM du « Vieux Marmiers », en entrée de quartier (construite dans les années 1950), proposant de très petits logements et positionnée en alignement sur des axes routiers,
    - la résidence Clémenceau, refermée sur une cour, au cœur d'un quartier pavillonnaire qui altérait fortement l'attractivité des produits individuels,
- la cité Canteloube est requalifiée en menant une résidentialisation portant sur :
    - la modification des accès aux entrées des immeubles du fait du réaménagement des espaces extérieurs et la création d'ascenseurs extérieurs,
    - l'organisation d'un fonctionnement distinct par bâtiment sur l'espace public (à la place de la cour intérieure commune aux cinq immeubles) permettant d'associer adresse, stationnements, collectes.

L'espace libéré a été séparé en deux parties :

- l'une faisant transition avec la cité Canteloube, par la construction de 25 logements locatif intermédiaires (intergénérationnels),
- l'autre offre développée vers le pavillonnaire existant sous forme de 11 maisons individuelles.

L'ensemble de ces interventions favorisera l'évolution du peuplement vers une réelle diversité d'occupation à l'échelle du QPV.

➢ **L'amélioration du fonctionnement social-urbain pour les habitants :**

En lien avec les réunions « Groupe de travail Participation Citoyenne », une attention particulière a été portée sur l'amélioration du fonctionnement social-urbain pour les habitants du quartier. Ainsi, nous l'avons vu, la cité Canteloube va bénéficier d'une intervention forte avec :

- d'une part une intervention sur l'accessibilité aux logements (pose d'ascenseurs),
- et d'autre part une résidentialisation désactivant l'actuel espace central de la cité (lieux de conflits d'usage nombreux) pour organiser cinq petites résidences distinctes autour du passage public de la coulée verte.

La pacification de la rue Clémenceau contribuera également à cette amélioration de la qualification proche favorisant le lien au parc linéaire, aux commerces, aux équipements et vers l'école Tivoli.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le projet de renouvellement urbain se propose de recomposer un environnement urbain aujourd'hui daté et peu qualitatif bien que bénéficiant d'éléments de réels atouts par la présence d'un pôle commercial ouvert sur un axe important, d'emplois par les activités nombreuses sur ce secteur de l'agglomération et d'un habitat diversifié grâce à la présence d'un ensemble pavillonnaire mixte et d'une copropriété entourant les petits ensembles sociaux.

En réduisant la part de logements sociaux par la démolition de ses patrimoines les plus stigmatisant, il devient possible de recomposer ce secteur bien localisé dans la ville en alliant urbanité, nature et qualité environnementale. Dans ce nouveau cadre, le patrimoine social conservé n'apparaît plus dominant mais intégré dans un contexte urbain mixte et notamment les lotissements 70 / 80 qui vont servir d'appui à la stratégie de diversification.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Article 4.1.1 Actions urbaines

Pour transformer l'image de ce quartier d'habitat social en secteur urbain mixte socialement, plusieurs actions urbaines et résidentielles sont développées dans le cadre d'un projet d'ensemble :

- le développement du parc Jara. Il va devenir le support des usages (jardin public en lien avec le nouvel équipement), des déplacements doux et du traitement des eaux pluviales (noues, bassins de rétention). Il construit un paysage naturel en ville (à l'image du parc Hélitas au nord de la commune) dans lequel s'inscrivent les nouveaux programmes et s'insèrent les immeubles conservés.

- la revalorisation progressive de la polarité commerciale.
    - dans un premier temps dans le cadre du NPNRU, cette transformation est portée par la requalification d'allées intérieures vétustes. C'est un lieu qui dispose de bons commerces bien situés sur un axe de communication mais dont l'accueil doit être amélioré pour stabiliser cette offre ;
    - dans un second temps, la requalification du carrefour dans le cadre du déclassement de la Nationale (contournement Sud) et le développement de l'autre côté de l'avenue, sur le site de l'ancien FJT, d'un vis-à-vis commercial sur cet axe de flux, contribueront à renforcer la polarité.

- la requalification de l'axe Clémenceau. L'ancien axe routier intérieur surdimensionné va être rythmé de plateaux et de parvis, longé par un mail se transformant en alignement.

- un pôle d'équipements associatifs créé. A l'intérieur des locaux laissés vacants suite à la fermeture de l'ancien groupe scolaire Marmiers, un nouvel équipement offrira des salles aux associations ainsi qu'au centre social et deviendra pour le quartier et pour la ville un lieu de vie.

Article 4.1.2 Actions résidentielles

Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes : deux secteurs d'habitat sont prévus à la démolition, un réhabilité et le dernier restructuré.

➢ <u>Les Démolitions</u>

Celles-ci prennent en charge des objectifs urbains et d'habitat différents :

- **le programme HLM du Vieux Marmiers** (92 démolitions) concerne un patrimoine obsolète sans potentiel d'amélioration économiquement pertinent et situé au carrefour de la rue Marmiesse et de l'avenue du Plomb du Cantal, axes importants de déplacement routier de l'agglomération. Cette démolition va participer au changement d'image du quartier, à la reconfiguration de ce secteur de polarité et favoriser une meilleure résidentialisation de Cortat. De plus 12 maisons sociales sont construites sur une desserte interne pour éviter les piquages sur l'axe routier.

- **la résidence HLM Clémenceau** (119 démolitions) vise un patrimoine énergivore (chauffage électrique), organisé autour d'une cour générant vis-à-vis et conflit, à R+4 sans ascenseur, mais il se situe également sur une parcelle en contact avec le parc Jara (qu'il peut contribuer à désenclaver) et ses lotissements individuels dont l'attractivité peut être captée par les nouvelles opérations, à proximité du nouvel équipement Vivacité. Il s'agit donc d'un secteur clé pour porter une diversification qui devra toutefois composer avec la présence de la résidence Canteloube et de l'axe Clémenceau.
    - la transition avec la résidence Canteloube est particulièrement soignée en articulant différents types d'interventions et de programmes. La réhabilitation / résidentialisation de

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

l'ancienne cité dont les bâtiments entouraient une vaste cour commune en quatre petites résidences distinctes ;
- la construction d'un petit groupe de 25 logements locatifs intergénérationnels et intermédiaires ;
- un ensemble de 11 parcelles (6 en accession et 5 lots à bâtir) entièrement situées dans un environnement pavillonnaires et proche du parc Jara, disposant des conditions d'attractivité concurrentielles au regard de l'offre périphérique.

➢ Les réhabilitations et résidentialisations

Cette intervention va permettre de développer les qualités résidentielles des patrimoines conservés en en facilitant l'accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitat auxquelles sont associées adresse, collectes et stationnements par immeuble.

- l'ancienne cité Canteloube fait l'objet d'une importante intervention afin d'atténuer le différentiel entre les secteurs neufs et le patrimoine existant en corrigeant deux handicaps :
  - l'organisation résidentielle autour d'une vaste cour commune générant de nombreux conflits transformée en 4 petites résidences distinctes ;
  - l'accessibilité aux logements pour les bâtiments à R+4/R+5 pour lesquels sont prévus des ascenseurs avec adjonction de palier / cellier aux cuisines existantes ;
  - l'adaptabilité au vieillissement des habitants.
- la résidence Cortat récemment réhabilitée mais dont les espaces extérieurs aujourd'hui imbriqués avec le patrimoine du Vieux Marmiers (fléché à la démolition) et la parcelle d'Orange pourront devenir favorable à un bon fonctionnement résidentiel.

Article 4.1.3 Les constructions

Les constructions neuves visent à changer l'image du quartier et tendre vers une diversification de l'habitat.

Elles se situent dans le secteur de démolitions de l'ancienne cité Clémenceau ce qui permet d'implanter les nouveaux programmes individuels et intermédiaires en lien entre les deux tissus pavillonnaires du quartier situés à l'est et à l'ouest pour générer un cœur véritablement attractif. Au nord, le parc Jara et le nouvel équipement offrent également un environnement valorisant.

Au sud, le vis-à-vis de la résidence Canteloube résidentialisée, le projet intègre la construction d'une transition par la construction d'une offre intermédiaire (25 logements locatifs intergénérationnels et intermédiaires) afin d'assurer à l'emprise foncière dédiée à la diversification (11 lots individuels) des conditions opérationnelles concurrentielles.

Article 4.1.4 Bilan des actions proposées dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Elles répondent aux problèmes identifiés dans le cadre de la prise en charge de ces enjeux et peuvent se décliner comme suit :

- Actions sur le patrimoine social existant :
  - démolition des patrimoines du Vieux-Marmiers et de Clémenceau ;
  - réhabilitation, adaptation au vieillissement et résidentialisation de Canteloube ;
  - résidentialisation de Cortat.
- Constructions neuves :
  - 25 logements locatifs intergénérationnels et intermédiaires – Parc J-Sport ;
  - 12 maisons en locatif – Rue de Marmiesse ;
  - 11 maisons individuelles (6 maisons en accession et 5 lots à bâtir) – Clémenceau.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- Actions urbaines :
  - coulée verte du nord au sud du quartier, permettant de désenclaver le square Jara et la résidence Canteloube ;
  - requalification des rues Clémenceau, de la Cère et Ravel ;
  - polarité commerciale à mettre en scène au carrefour avec l'axe du Plomb du Cantal (intervention sur parcelle Orange) et à revaloriser (requalification des allées intérieures).
- Equipements :
  - un projet « Vivacité » transforme les anciens locaux de l'école primaire en centre social et la maternelle en locaux associatifs. Sera également créée une salle polyvalente multi-activité qui permettra d'accueillir des concerts.
  - un projet Cré@cité : réhabilitation de l'ancienne école de Marmiers pour notamment repositionner le centre social de Marmiers au cœur de son territoire d'influence.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Comme le schématisait le schéma urbain de programmation réalisé en lien avec la définition des enjeux, la composition est organisée autour de trois séquences :

- **séquence Commerces – Activités (identifiée en jaune dans le schéma ci-dessous) :**

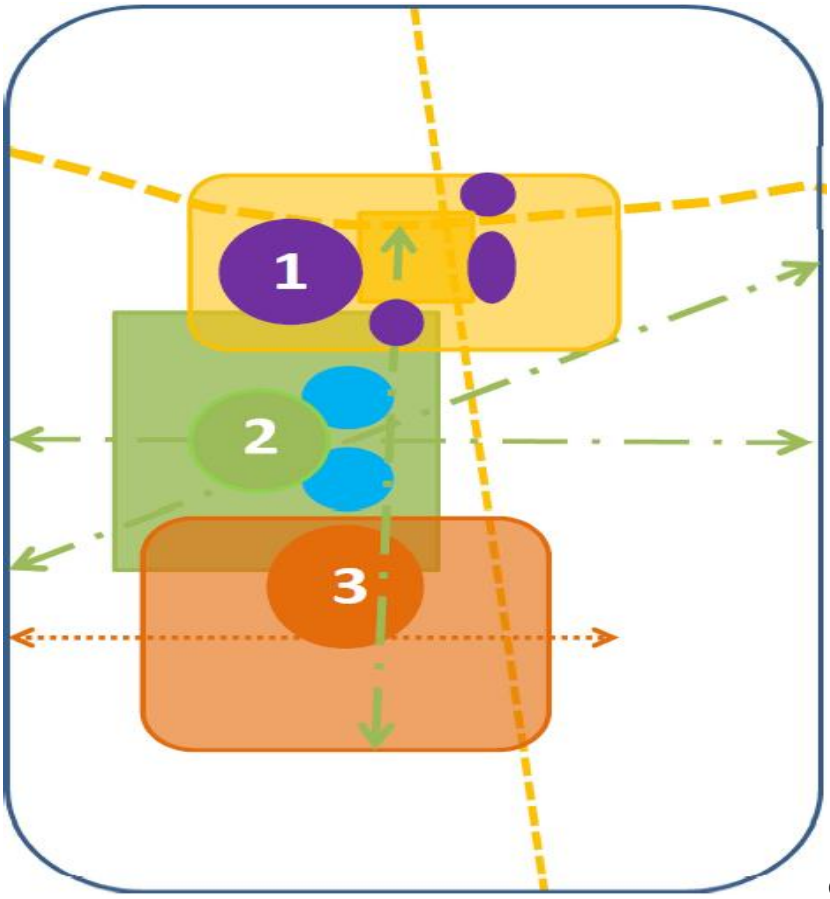
Compte tenu de l'évolution de l'environnement concurrentiel (chiffres captables, bassin de chalandise…), requalifier l'ensemble e, lien avec la reconquête du boulevard. Intégrer à la réflexion l'ancien centre social et la bande de foncier Orange pour mettre en scène cette polarité.

- **séquence Espaces verts – Equipements (identifiée en vert dans le schéma ci-dessous) :**

Centre social et locaux associatifs au cœur d'un environnement type Hélitas, associés au renouvellement de l'habitat dans un projet « ville-parc ». Support de liens vers les commerces et équipements et inscrit dans le réseau vert de l'agglomération.

- **séquence Habitat (identifiée en orange dans le schéma ci-dessous) :**

Réaliser sur la partie centrale une opération de changement d'image et de diversification reliant les tissus pavillonnaires, permettant la démolition des produits obsolètes et la requalification du patrimoine conservé.



cf. annexe A7

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

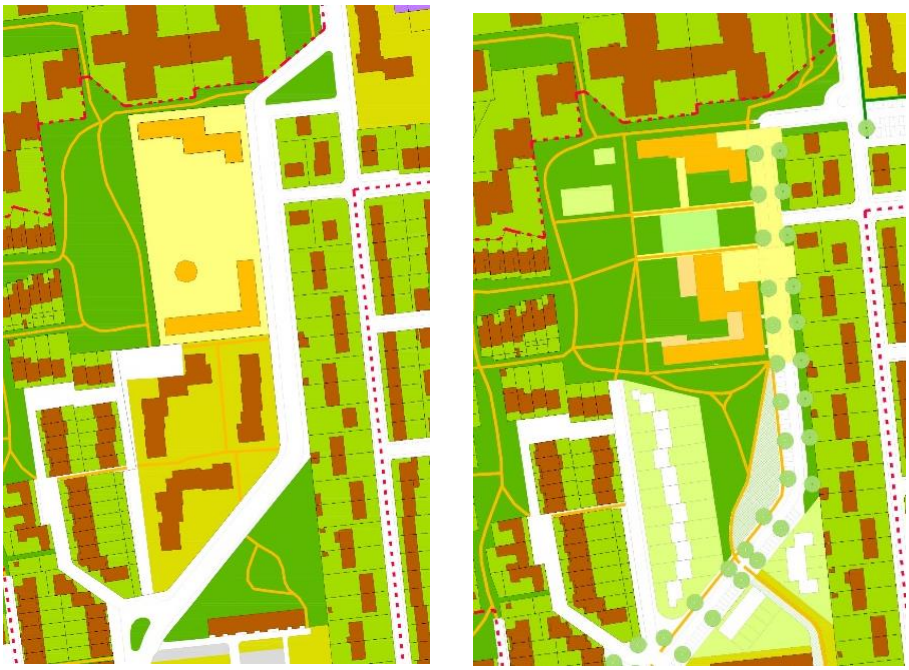
Ces sont trois séquences vont se succéder du nord au sud :

- une séquence de polarité commerciale : sa revalorisation constitue un enjeu déterminant pour l'attractivité du quartier qui bénéficie d'une offre diversifiée de commerces de qualité malgré une image globale datée. Il est indispensable pour l'attractivité du quartier que cette offre se pérennise. Les interventions qui seront menées sur ce secteur assureront un repositionnement sur les flux de cette offre de commerces et de services afin d'en soutenir l'activité.

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)

- une séquence équipements / espace vert : l'équipement associatif et social est repositionné sur l'axe principal nord / sud, au cœur du quartier et constituera un point fédérateur d'animation et de lien social, porteur avec le parc Jara de cette image de « ville – nature » de ce secteur. Ce développement permettra de rapprocher les sites de développement de Marmiers des sites de développement en périphérie d'agglomération.

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- une séquence résidentielle individuelle neuve / collectifs réhabilités. Ces interventions plus éloignées des zones de polarités reçoivent une fonction habitat :
    - soit une opération de logements individuels neufs à la place des logements de la cité Clémenceau et de l'espace en friche qui lui faisait face, opération qui vient s'inscrire dans le tissu urbain qui dessert les maisons existantes
    - soit collectif réhabilité, sous forme de petites résidences séparées par des espaces publics qualifiés (rue Clémenceau et coulée verte)

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)

Ces trois séquences sont articulées par deux axes publics qui structurent les déplacements :

- la rue Clémenceau entièrement redéfinie : son tracé, son gabarit, ses fonctionnalités sont modifiés pour en faire un espace partagé urbain où équipements et espaces publics se succèdent, constituant une séquence majeure du lien entre le centre ancien et les espaces naturels.
- la coulée verte qui développe et désenclave le parc Jara pour en faire un lien qui croise et longe l'axe Clémenceau, contribuant à développer les qualités environnementales du site.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Les nouvelles constructions d'habitat sont, étant donné le besoin des ménages et l'insertion urbaine, individuelles mais s'organisent à l'intérieur d'îlots et desservis pas des rues. Il est préconisé que ces nouvelles constructions s'inspirent architecturalement des maisons construites dans ce secteur qui restent attractives et proches de la demande actuelle de maisons. Elles devront être particulièrement soignées car elles seront porteuses de l'image nouvelle du quartier, première phase d'une reconquête globale de ce secteur.

L'ensemble de ce territoire revalorisé grâce à l'intervention de renouvellement urbain est réintégré dans son environnement urbain et en porte les potentiels de développement futur.

Les domanialités sont simplifiées et adaptées au projet de renouvellement urbain pour clarifier les domaines d'intervention et de gestion (cf. annexe A11).

Un plan guide du projet est présenté en annexe A8.

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

Le parc de logement social se compose de 3 914 logements sur la CABA dont 3191 dans la ville-centre d'Aurillac soit près de 82%, 266 à Arpajon-sur-Cère et 118 à Ytrac (les 2 autres communes de la géographie SRU). A Aurillac, 429 logements locatifs sociaux sont situés dans le QPV (soit 11% du parc social de l'agglomération) et 590 dans les quartiers de veille (centre-ville, Brouzac et Belbex). Le parc social de l'agglomération est détenu à 38% par Polygone (SA d'HLM) et à 62% par Cantal Habitat dont l'ensemble des logements locatifs sociaux du QPV.

Le parc social intercommunal apparaît peu tendu : la pression de la demande est peu élevée (1,5 demandes par attribution) et malgré une vacance faible (3,2% sur l'agglomération et 1,5% QPV), la rotation dans les logements est importante (16,4% de mobilité) et laisse présumer une fluidité des parcours résidentiels. Néanmoins, certains ménages, notamment dans le QPV, semblent captifs de leur logement (mobilité moins importante que sur le reste du territoire : 12,8%) et sont en situation de non-choix concernant leur parcours résidentiel (forme de résignation). Les situations de fragilité sont très présentes dans le quartier de Marmiers, mais aussi dans les quartiers de veille (notamment le centre-ville d'Aurillac).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) a été arrêté par le conseil communautaire du 07/01/2019 et a été approuvé le 17/12/2019. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de ce document prévoit plusieurs fiches-actions impactant le PRU de Marmiers :

- Fiche-Action 4 - Améliorer l'attractivité des quartiers et des immeubles présentant des dysfonctionnements sociaux et urbains :
  Parmi les objectifs de cette action, on retrouve la diversification de l'offre de logement proposée dans le quartier de Marmiers. De manière opérationnelle, cela se traduit par la démolition des résidences obsolètes et moins attractives pour produire des logements en accession, notamment sociale, ou de petites opérations de logements sociaux.

- Fiche-Action 5 - Favoriser le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux entre les communes et les quartiers :
  Les objectifs de cette action sont le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes de l'agglomération et entre les quartiers d'Aurillac ainsi que l'adaptation de l'offre sociale à la demande locale dans un contexte détendu. Ainsi, il est prévu qu'environ 40% de la production de logement social du territoire intercommunal soit réalisée à Aurillac et 20% à Arpajon-sur-Cère. Sur la commune d'Aurillac, la production sociale sera priorisée sur les quartiers peu pourvus et limitée dans les quartiers de la politique de la ville (QPV et quartiers de veille). Par ailleurs, les opérations réalisées en reconstitution de l'offre seront composées à 60% de PLAI.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- Fiche-Action 8 - Accompagner le vieillissement de la population et les situations de handicap par une offre de logement et d'hébergement adaptée et accessible :
  L'un des objectifs de cette action est la proposition d'une offre diversifiée et abordable permettant un parcours résidentiel jusqu'à la fin de vie. Cela se traduit par le développement de logements sociaux adaptés et localisés sur des secteurs permettant d'assurer la mobilité des personnes âgées et le maintien du lien social.

Le territoire intercommunal étant marqué par un recul démographique, un fort vieillissement de la population et une faible tension du marché de l'immobilier, les partenaires du projet s'accordent sur l'hypothèse de ne pas reconstituer l'ensemble des logements démolis dans le cadre du PRU de Marmiers. Ainsi, pour **211 logements locatifs sociaux démolis, 100 seront reconstitués portant le taux de reconstitution de l'offre à 47,4%**.

Localisation	PLAI	PLUS	TOTAL
Hors QPV	45 (71%)	18 (29%)	63
Dans QPV (sur site)	15 (40%)	22 (60%)	37
TOTAL	**60**	**40**	**100**

Cette programmation garantit une production adaptée au contexte local et correspond à la fois aux ménages impactés, aux besoins structurels en logements sociaux et aux objectifs fixés notamment dans le PLUI-H. Cette reconstitution de l'offre s'articulera avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.

La localisation de la reconstitution de l'offre a été déterminée en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération notamment en ce qui concerne les logements à bas loyer et au regard des caractéristiques territoriales en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Ainsi, les opérations en reconstitution de l'offre sont programmées **sur les communes d'Aurillac et d'Arpajon-sur-Cère**. Elle sera réalisée en totalité à proximité des zones d'emploi et d'animation des communes, des transports en commun, des services de proximité et dans des secteurs déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain.

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain (4,9€/m² en moyenne dans le QPV), et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, **60% de la reconstitution de l'offre est programmée en logement PLAI**.

Pour favoriser la mixité sociale, elle est située majoritairement (63%) **en dehors du QPV de Marmiers** :

RECONSTITUTION HORS QPV	PLAI	PLUS	TOTAL	TYPOLOGIES	CALENDRIER au semestre
Saint-Eugène (Aurillac), en intermédiaire neuf	29	11	40	T2, T3 et T4	**2019-2020 :** Acquisition foncière et conception **2021-2022 :** Travaux
Ancienne Gare (Arpajon-sur-Cère), en individuel neuf	10	5	15	T2 et T3	**2020 :** Acquisition foncière et conception **2020-2021 :** Travaux

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Site de l'ancien FJT, rue de Tivoli (Aurillac), en collectif neuf et en réhabilitation	4	0	4	T2 et T3	**2021 :** Conception **2022-2023 :** Travaux
Village des Haras (Aurillac), en individuel neuf	2	2	4	T3 et T4	**2019 :** Acquisition, **2020 :** conception, **2021 :** travaux
TOTAL	**45**	**18**	**63**		

A titre exceptionnel, après avis favorable des partenaires lors du Comité d'Engagement National du 11/06/2018 et, compte tenu du contexte spécifique du territoire, une partie minoritaire de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée est située sur le site du QPV de Marmiers (37%). En effet, le territoire est marqué par un vieillissement de la population, un déclin démographique, un marché immobilier détendu et un manque de foncier disponible en cœur d'agglomération.

C'est pourquoi, seront reconstitués **sur site des logements locatifs sociaux intergénérationnels (séniors et autres) en individuel et en petit collectif** permettant un développement de la mixité sociale et un parcours résidentiel jusqu'à la fin de vie au sein du quartier (proximité des services et maintien des liens sociaux). Les logements produits seront adaptés à la fois aux séniors mais ouverts aux jeunes et aux familles.

RECONSTITUTION SUR SITE	PLAI	PLUS	TOTAL	TYPOLOGIES	CALENDRIER
2 immeubles collectifs (emprise J Sport / Canteloube)	10	15	25	T2 et T3	2020 : conception 2021-2022 : travaux
Logements en individuel (rue de Marmiesse)	5	7	12	T3 et T4	2020 : conception 2021 : travaux
TOTAL	**15**	**22**	**37**		

L'ensemble des opérations de la reconstitution de l'offre locative sociale sera réalisé par Cantal Habitat. La localisation de ces opérations est présentée en annexe A10.

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

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

Pour l'Anru, la diversification résidentielle peut porter sur les statuts d'occupation des logements (propriétaires, locataires du parc HLM, locataires du parc privé, etc.), leur typologie (grands, petits logements), leur forme (individuel, intermédiaire, lots à bâtir, etc.). Elle constitue un levier majeur pour réintroduire de la mixité sociale dans les quartiers. L'un des piliers du projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers est la création d'une nouvelle offre de produits habitat dans le but d'améliorer l'attractivité résidentielle du secteur. Il s'agit donc de développer la mixité des formes et des typologies de logements.

La stratégie de diversification résidentielle se fonde sur une analyse fine de la réceptivité du marché local. Ainsi, au sein du quartier de Marmiers, une diminution de la population s'observe, comme à l'échelle communale, avec une part des personnes âgées qui augmente et une part des familles avec enfants qui diminue de manière importante. Parallèlement, à l'échelle de l'IRIS de Marmiers, le parc de logements se compose de 17% de maisons individuelles et de 82% de logements collectifs (résidences sociales et copropriétés).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- Une diversification résidentielle en matière d'occupation

L'ambition de diversification résidentielle au sein du quartier s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PLUI-H et en particulier dans la fiche-action 6 du POA qui prévoit de proposer une offre en primo-accession permettant aux jeunes et aux familles de se maintenir sur le territoire. L'un des objectifs de cet axe est la diversification de l'offre de logements dans les quartiers de la politique de la ville. La programmation des opérations de diversification s'inscrit donc dans une stratégie d'agglomération.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers prévoit la production de **11 logements individuels en accession à la propriété : 5 lots à bâtir et 6 maisons clefs en main en PSLA.** Des parcelles d'environ 350 m² seront découpées pour recevoir des maisons d'environ 100 m² (T4) de plain-pied. Cantal Habitat proposera une offre clé en main pour la construction de maisons en accession à la propriété (PSLA ou VEFA). La conception est programmée pour 2022 pour un démarrage des travaux en 2024. Cette opération fait suite à la démolition de la résidence Clémenceau et sera réalisée par Cantal Habitat. Les constructions seront conformes à la règlementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, dans un objectif de diversification résidentielle, les logements locatifs sociaux reconstitués sur site seront majoritairement produits en **PLUS** dans un objectif de mixité sociale vers le haut.

La programmation retenue favorise donc la diversification de l'habitat au sein du QPV de Marmiers. Egalement, elle permet l'amélioration des parcours résidentiels des ménages résidant dans le quartier et facilite l'implantation dans le secteur des ménages extérieurs.

- Une diversification résidentielle en termes de formes bâties

Parallèlement à la diversification des statuts d'occupation, que ce soit en reconstitution de l'offre sur site ou en diversification, les projets immobiliers construits au sein du périmètre permettent d'introduire plus de mixité au niveau des formes d'habitat. En effet, les résidences Marmiers et Clémenceau vouées à la démolition laissent place à deux petits immeubles collectifs ainsi qu'à des maisons individuelles.

Cette diversification des formes bâties participe à l'amélioration de l'image du quartier et donc à son attractivité.

- La mobilisation des partenaires pour favoriser la diversification résidentielle

Afin d'apporter son soutien à la reconstruction sur site de produits permettant une diversification de l'offre de logement et dans le cadre de sa stratégie d'habitat à l'échelle de l'agglomération, la CABA financera les constructions neuves sur site faisant suite aux démolitions.

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

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

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

- à 14 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- 8 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

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

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

Aucune contrepartie foncière n'est mobilisée par le Groupe Action Logement.

Les contreparties en droits de réservation et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B2 à la présente convention pluriannuelle.

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

Une étude sur la stratégie de peuplement du parc social de la CABA a été réalisée et a permis, à partir d'un diagnostic, d'élaborer le document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire de la CABA. Il a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 20/06/2019 et se compose de 4 axes déclinés en orientations :
Axe 1 – Améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale :
- Orientation 1 : Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers
- Orientation 2 : Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social
- Orientation 3 : Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Axe 2 – Améliorer la qualité de vie dans les immeubles ou les quartiers en déficit d'attractivité :
- Orientation 4 : Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquels une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité
- Orientation 5 : Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier de Marmiers et son changement d'image

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

- Orientation 6 : Envisager une action globale sur l'IRIS Saint-Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics

Axe 3 – Faciliter le parcours résidentiel des ménages locaux :
- Orientation 7 : Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain
- Orientation 8 : Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisant pour les locataires en place
- Orientation 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d'accompagnement

Axe 4 – Assurer un suivi partenarial de la politique d'attribution
- Orientation 10 : Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement (BALH)
- Orientation 11 : Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent à :

- En matière de relogement :
  - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Conformément aux objectifs inscrits dans le document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux, les partenaires s'engagent à :

Article 6.1. En ce qui concerne la stratégie de relogement

L'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux pourra être amené à reloger des ménages issus du quartier de Marmiers en renouvellement urbain. Ainsi, la convention relative à la mise en œuvre de la réservation préfectorale de logement sociaux au profit des personnes prioritaires cible notamment « les personnes ou familles devant être relogées dans le cadre du renouvellement urbain ».

➢ Les objectifs locaux de relogement :

Les objectifs locaux chiffrés sur les critères définis à l'échelle nationale :

- Au regard de la faible production récente et à venir et des possibilités d'attribution assez réduites dans l'existant (vacance et mobilité limitées), les réservataires se fixent pour objectif de **reloger 30% des ménages concernés par une opération de démolition dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans** des deux bailleurs.

- Les réservataires se fixent pour objectif de reloger au moins **80% des ménages hors site** de projet de renouvellement urbain.

- Une attention sera portée à **la maîtrise, voire au maintien du taux d'effort** des ménages relogés, y compris dans le neuf. Les relogements prendront en compte leurs besoins et leurs capacités financières.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Une compensation des hausses de loyer liées au relogement dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans sera mise en œuvre le cas échéant.

Les objectifs complémentaires de qualité du relogement déterminés localement :

- Afin de favoriser un parcours résidentiel positif pour les locataires, il s'agit de rendre possible les relogements des ménages issus du PRU **dans tous les quartiers de la ville d'Aurillac et dans les autres communes de l'agglomération**, en adéquation avec les choix résidentiels des ménages.

- Le relogement des ménages issus du PRU doit s'inscrire dans **une logique de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement** à l'échelle intercommunale mais aussi au sein des résidences.

- La qualité du relogement dépend de **la solidarité inter-bailleur**. Les deux bailleurs sociaux présents sur le territoire s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres sociaux quant à l'accueil des populations concernées.

➢ L'organisation des partenaires pour mettre en œuvre le relogement :

La stratégie de relogement est initiée, élaborée et suivie par la CABA qui porte le projet de renouvellement urbain, avec le soutien des services de l'Etat. La mise en œuvre sera portée par Cantal Habitat, seul bailleur social du QPV, avec une répartition des relogements dans le parc des deux bailleurs. Une **charte de relogement**, en cours d'élaboration, permettra de définir précisément la mise en œuvre opérationnelle du relogement.

Tout comme les autres volets du projet, le pilotage stratégique du relogement se fera dans le cadre du **comité de pilotage local du PRU**.

Cantal Habitat, Polygone, l'Etat (DDCSPP/DDT-Anru), les autres réservataires (ville d'Aurillac /CCAS, Action Logement) et le Conseil Départemental et seront regroupés au sein d'une **cellule de suivi du relogement multi-partenariale** pilotée par la CABA qui sera créée afin d'assurer une mise en œuvre efficace du relogement lié aux démolitions. Cette instance de suivi du relogement doit être le lieu de :

- suivi des engagements pris,
- suivi de l'avancement du projet,
- échange autour des situations de blocage afin d'envisager toutes les possibilités.

Cette organisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés favorisera la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale.

➢ Les mesures d'accompagnement social des ménages à reloger :

La mise en œuvre opérationnelle du relogement sera assurée par un **comité de suivi du relogement** interne à Cantal Habitat afin d'accompagner les ménages concernés par le relogement sur le plan social ainsi qu'aux nouveaux usages dans les logements. Elle a pour objectif de trouver des solutions de relogement adaptées à la situation des ménages impactés par une des opérations de démolition et à leur situation financière afin de faire émerger des projets viables de logements.

La cellule de relogement Cantal Habitat aura notamment pour missions :

- étudier chaque situation sociale et financière,
- évaluer avec les familles les potentialités de relogement,
- définir et actualiser le plan de relogement,
- actionner, piloter et coordonner les actions nécessaires à la résolution des problèmes,
- organiser les déménagements,
- assurer l'accompagnement et le suivi post-relogement,
- développer la mobilité dans le parc global pour libérer des logements (vacance volontaire et stratégique).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

La cellule de relogement Cantal Habitat sera composée, au sein de la Direction de l'ingénierie sociale, d'un chargé d'accompagnement social, qui assurera le relogement opérationnel des habitants et les partenariats internes et externes ainsi que d'un médiateur social qui assurera l'accompagnement des ménages. Ces deux agents seront basés sur le site du PRU afin d'être au plus proche des habitants

Article 6.2. En ce qui concerne la stratégie d'attributions à l'échelle de l'intercommunalité

- Les objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions

Afin d'améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale et de contribuer au rééquilibrage du peuplement, il convient d'orienter les attributions de logements locatifs sociaux (premier accès et mutations) en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences, tout en maintenant le rôle du parc social en matière d'accueil des populations fragiles.

Dans le quartier en renouvellement urbain, **50% des propositions d'attributions seront faites en direction de ménages aux revenus supérieurs au premier quartile** de revenu des demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de la CABA, c'est-à-dire supérieur à 6 720 €/an/UC pour l'année 2018 (conformément à l'arrêté préfectoral n°2018-0694). Ainsi, les attributions doivent permettre une baisse du taux d'accueil des populations précaires dans les résidences du QPV.

A l'échelle globale et conformément à l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté, **au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville**, sont consacrés :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de la CABA.
- ou à des personnes relogées dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Marmiers.

A l'échelle des différents secteurs, une analyse de la fragilité des résidences a été réalisée et a permis de les classifier en fonction de leur fragilité. Pour **rééquilibrer le peuplement**, les attributions à des ménages précaires seront limitées dans les résidences identifiées comme fragiles et augmentées dans les résidences sans fragilité et les résidences de taille réduite :

- Dans les quartiers de veille active (IRIS Saint-Géraud Centre-ville, Brouzac et îlots Belbex), les attributions doivent conduire à une baisse progressive de l'accueil des ménages précaires avec une réduction du taux d'accueil des ménages précaires dans les résidences très fragiles.

- Dans les autres quartiers de la ville d'Aurillac (hors QPV et quartiers de veille), le taux d'accueil des ménages précaires peut être globalement maintenu compte tenu de la dispersion de l'offre et de situations de fragilité moins marquées.

- Dans les communes de la géographie SRU (Arpajon-sur-Cère et Ytrac) et à Naucelles, qui sont situées à proximité de la ville-centre, des services et des axes structurants, l'accueil des populations précaires peut être réalisé dans les résidences équilibrées et sans grande fragilité.

- Dans les autres communes de l'agglomération, la part des ménages précaires parmi les attributaires n'est pas augmentée compte tenu de la demande locale moins précaire, des loyers plus élevés mais aussi, de l'éloignement des services et des équipements.

- Les modalités envisagées pour mettre en œuvre ces objectifs

La CABA, compétente pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), a été tenue de créer **une CIL** qui rassemble les communes, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les titulaires des droits de réservations, les associations de locataires et les associations œuvrant dans le champ de

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

l'insertion par le logement, etc. Cette CIL a été créée le 19/01/2017 par arrêté conjoint de Madame le Préfet et de Monsieur le Président et s'est réunie pour la première fois le 27/01/2017. La conférence a adopté les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social du territoire et leur mise en œuvre fera l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La CIA prévoira la création d'une **commission de coordination**, composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, de représentants des bailleurs sociaux, de représentant du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Cette commission assurera le suivi et l'évaluation de la CIA.

- L'organisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés

Dans le cadre de son observatoire de l'habitat, la CABA mettra en place un **outil d'observation dynamique** des attributions et de l'observation du parc permettant de qualifier le patrimoine de logement et son peuplement. Cette qualification du parc constitue une aide à la décision qui permettra de guider les attributions dans le respect des objectifs. Il permettra également d'observer l'évolution de la fragilité de l'occupation dans les résidences.

L'atteinte des objectifs d'attribution fera l'objet d'une **évaluation annuelle** présentée à la CIL. Elle portera a minima sur les attributions par chacun des réservataires et par secteurs. Cette évaluation des attributions permettra une démarche itérative afin d'ajuster les points de vigilance et de travailler les points de blocage au sein des différentes instances de dialogue.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution au premier semestre 2020 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La stratégie de relogement devra permettre une équité de traitement des ménages concernés, une qualité des parcours de relogement et l'anticipation de difficultés particulières liées aux situations sociales de ménages. Elle sera élaborée sur la base d'une analyse de l'impact prévisionnel du relogement sur la capacité globale de l'offre de logement mobilisable, compte tenu des flux annuels d'attributions, de la mobilité résidentielle et des objectifs liés aux équilibres de peuplement.

Elle devra préciser les modalités de prise en compte des ménages à reloger et des situations particulières dans le processus local d'attribution, les modalités de mobilisation de l'offre de logements adaptés pour les ménages à reloger ainsi que les objectifs de mobilisation des bailleurs sociaux et des différents contingents pour répondre aux besoins de relogement.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

- **Le Comité de Pilotage du Contrat de Ville**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le comité de pilotage plénier valide la stratégie, les orientations, les évolutions et les projets d'avenants à la convention. Il prend connaissance de l'évaluation et de l'impact des actions réalisées et acte la programmation annuelle des opérations à venir. Ce comité se réunit une fois par an, en présence des signataires du Contrat de Ville et des représentants du Conseil Citoyens.

- **Le Comité de Pilotage local « NPNRU »**

Le Président de l'EPCI assure un portage politique fort de l'opération, en présidant le comité le pilotage local NPNRU qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet.

Il est composé des représentants de l'Etat (délégué territorial de l'ANRU, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations et Direction Départementale des Territoires), du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes, du groupe Action Logement, de la Caisse des Dépôts, du Conseil départemental du Cantal, de la Ville d'Aurillac, du bailleur social Cantal Habitat et du Conseil Citoyen.

Ce Comité de pilotage a pour vocation de suivre l'avancement des travaux du projet sur la durée de la convention, de procéder à d'éventuelles réorientations des différents programmes, ainsi que de mobiliser les différents partenaires concernés. Cette instance se réunira une fois par an (au minima).

- **Le Comité technique / de suivi « NPNRU »**

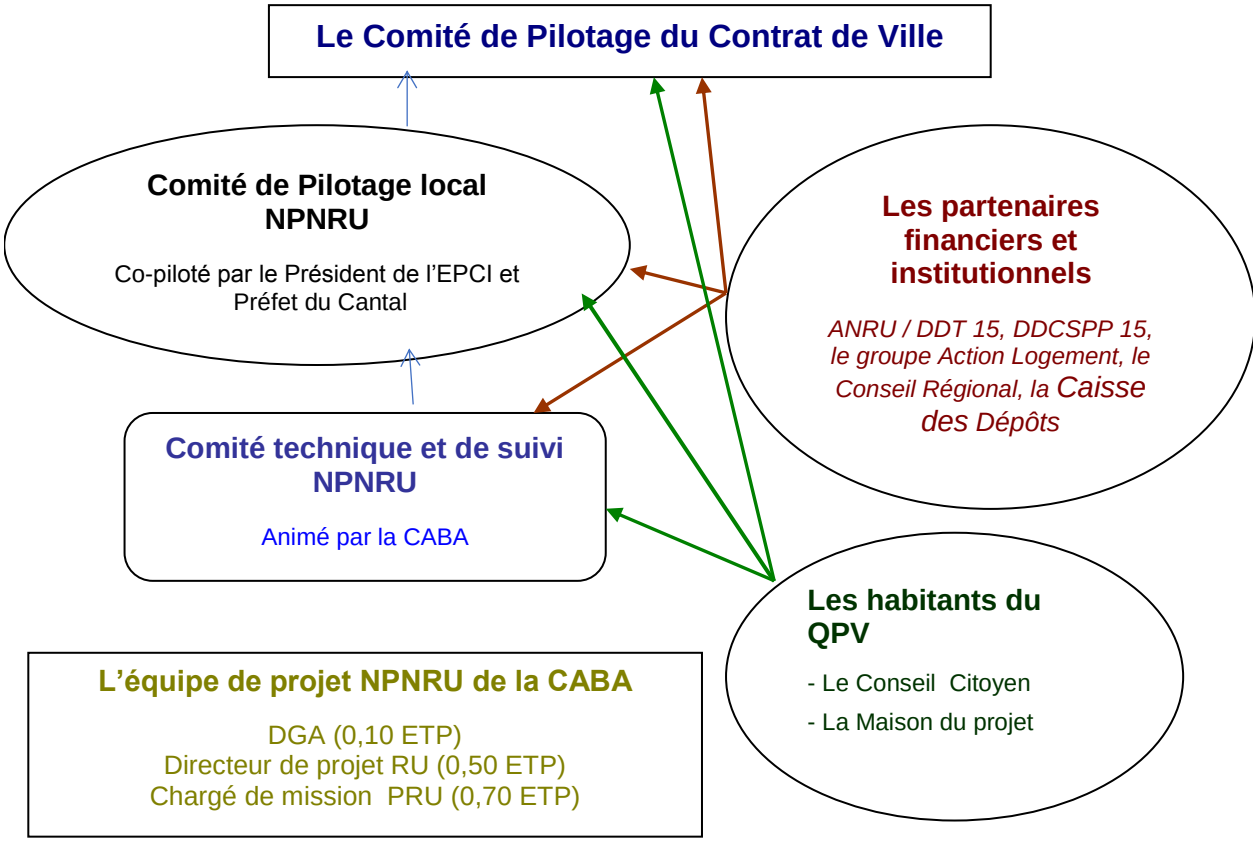
Cette instance regroupe les différents acteurs techniques du projet : Services de la Direction Départementale des Territoires du Cantal, Equipe de projet stratégique de l'EPCI (cf. article 7.2), acteurs techniques des différents maîtres d'ouvrage (Ville d'Aurillac et bailleur social «Cantal Habitat») ainsi que les assistances à maîtrise d'ouvrage.

Sa vocation principale est de coordonner, suivre, ordonnancer, mettre en œuvre et évaluer les différentes opérations inscrites dans le PRU de Marmiers. La fréquence des rencontres n'est pas à ce jour définie. Toutefois, une réunion mensuelle pourrait être programmée.
Le Comité technique préparera le reporting annuel, les revues de projet et les différents points d'étapes (mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement) - cf. article 12.

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Schéma de gouvernance



Article 7.2 La conduite de projet

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations *(bon déroulement et enchaînement des différentes opérations)* ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un Directeur Général Adjoint, d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.

- **Le Directeur Général Ajoint (DGA)**

Le DGA appuie la direction de projet dans la mobilisation de l'ensemble des partenaires extérieurs et la mobilisation en transversalité des services de l'EPCI participant à la mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain. Il fait le lien entre les instances politiques de l'EPCI et celles liées au pilotage stratégique du PRU.

- **Le Directeur de projet RU**

Le directeur de projet de Renouvellement Urbain assure l'animation et la coordination globale du PRU de Marmiers. Dans ce cadre, il mobilise l'ensemble des acteurs concernés (partenaires institutionnels, maîtres d'ouvrage et assistances, habitants et locataires) dans le cadre d'un comité technique et de suivi « NPNRU ».

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Il garantit et consolide les décisions adoptées en comité de pilotage et veille à anticiper les écarts entre l'attendu et le réalisable. Il est garant du respect du calendrier prévisionnel relatif à la réalisation des différentes opérations inscrites dans le PRU.

- **Le Chargé de mission PRU**

Le chargé de mission aura un rôle de coordination et de facilitateur entre les différents acteurs du projet. Pour ce faire, il préparera et co-animera le comité technique et de suivi « NPNRU », ainsi que toutes les réunions / rencontres nécessaires afin de garantir la bonne coordination entre les chantiers.
Il assurera l'ensemble des tâches administratives et financières liées au PRU de Marmiers.
De plus, il aura à accompagner et à animer les outils et dispositifs dévolus à la concertation et la participation des habitants, à la communication du projet et la mise en œuvre de la maison du projet.

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

Les signataires de la convention s'engageront à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du Projet de Renouvellement Urbain. Dans ce cadre, Il sera prévu la mise en œuvre d'actions dans une démarche renouvelée de participation des habitants, en s'appuyant sur la mobilisation de plus en plus effective des membres du Conseil Citoyen et la mise en place d'une "Maison du projet".

Article 7.3.1 La Maison du projet

La Maison du projet du PRU de Marmiers doit permettre de favoriser :

- la **communication et l'information sur le projet et ses évolutions**. L'objectif est de faire connaître et promouvoir le PRU au sein du quartier, dans un périmètre proche (riverains du site) et en direction de la population aurillacoise.
  Dans ce cadre, des permanences et expositions devront être proposées à destination de tous les acteurs locaux (institutionnels, professionnels, locataires et habitants du quartier ou extérieurs à celui-ci).
  Des outils numériques pourront être développés permettant d'avoir une présentation du projet en 3D, des films relatant la réalisation et l'avancement des travaux...

- **l'organisation de temps d'échanges sur le projet avec les habitants / les locataires HLM.** Le but ici est de s'assurer de la bonne compréhension du projet, d'aider à anticiper les changements et de communiquer précisément sur les déclinaisons opérationnelles (nuisances liées aux chantiers, acteurs présents avec précision des rôles et fonctions, …).

- **la coordination des différents acteurs autour du projet** (maîtres d'ouvrage et assistances).
  La coordination entre les acteurs impliqués dans le projet constitue un enjeu majeur. Ainsi, la Maison du projet pourra poposer différentes réunions et visites sur site et des temps de médiation et de sensibilisation sur les différents chantiers mis en place.

- **la facilitation de la co-élaboration** (notamment pour l'aménagement des espaces publics), en proposant des ateliers thématiques.

- **l'optimisation du croisement entre le Projet Urbain et les projets sociaux**
  A noter qu'un projet artistique pourrait être proposé, dans le but de travailler sur la mémoire du quartier et son évolution, permettant ainsi d'accompagner le changement engagé sur le quartier prioritaire de Marmiers.

La fréquentation de la Maison du projet doit faire l'objet d'une vigilance particulière. En effet, elle doit être identifiable, offrir des conditions d'accès facilitées (localisation, accessibilité, signalisation...) et des

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

modalités de fonctionnement (horaires, qualité de l'accueil...) permettant aux habitants, locataires, et acteurs locaux (maîtres d'ouvrages, assistances à maîtres d'ouvrage…) de la fréquenter et l'utiliser plus facilement.
A noter que la qualité de l'accueil et de l'animation, en son sein, demeure les points les plus sensibles et les plus importants pour son bon fonctionnement.

Pour répondre au mieux à cela, la Maison du projet, dont le pilotage sera assuré par la CABA, pourra :

- être localisée sur le quartier prioritaire de Marmiers (localisation qui pourrait être définie avec les habitants et notamment le Conseil Citoyen) ;
- se doter d'une identité propre/commune au projet (charte graphique pour l'ensemble des documents, pour la signalétique et le cheminement guidant vers son accès…) ;
- offrir un espace d'accueil ;
- être équipée de mobiliers adéquats ;
- être animée par le chargé de mission PRU de la CABA (évolutif en fonction des besoins et demandes).

NB : Dans le respect de la charte ANRU et de l'article 17, une charte d'utilisation du lieu sera élaborée avec pour objectif de s'assurer que cet espace soit un lieu de vie et d'expression citoyenne au service du Projet Urbain.

Article 7.3.2 Le Conseil citoyen

Les représentants du Conseil citoyen siègent aux instances du Contrat de Ville (Comités technique et de pilotage), seront associés à la démarche de suivi du PRU de Marmiers, en participant au comité technique et de suivi « NPNRU » et seront invités à toutes les manifestations, notamment celles organisées dans la maison du projet.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain et dans le souci de tenir compte de la volonté de le réaliser en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs, dans le respect du planning annoncé, chacun des maîtres d'ouvrage a décidé d'organiser son équipe de la façon suivante :

- **Le bailleur social Cantal Habitat :**

L'organisation :

Le projet est conduit par un chef de projet sur cette mission. Il a un rôle de direction de projet et de réalisation des éléments stratégiques.

Il est secondé par le directeur du patrimoine et du développement de Cantal Habitat sur le projet. Il a en charge tous les éléments opérationnels de mise en œuvre qui ne sont pas du ressort du chef de projet. Il est complété, en fonction des besoins, par des compétences internes affectées à certaines opérations qui le nécessitent.

Ce binôme est assisté par un chargé d'opérations unique sur le secteur NPNRU qui prend en charge toutes les opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation et construction nouvelle.

Cette équipe projet couvre l'ensemble des domaines d'intervention mis en œuvre et elle est également assistée par les moyens internes de Cantal Habitat (assistante opérationnelle marchés publics, commandes et clauses d'insertion, responsable foncier, contrôle de gestion, service financier.) Elle peut faire appel au directeur général pour la définition des éléments stratégiques en tant que de besoin.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Bien évidemment, toutes les ressources nécessaires à la réalisation du projet sont toutes extérieures et choisies après consultation : géomètre, urbaniste, maitre d'œuvre, bureaux d'étude divers, avocat, entreprises,…
L'organisation du pilotage opérationnel du projet est la suivante :

Une revue de projet technique complète a lieu tous les mois en présence du chargé de suivi de l'EPCI (CABA).

Par ailleurs des coordinations ont été mises en place :
- coordination de maîtrises d'ouvrage : tous les quinze jours,
- coordination équipe projet : tous les quinze jours.

Concernant plus particulièrement l'organisation spécifique du relogement, elle est pilotée par le chef de projet (cf. paragraphe sur le relogement).

- **La Ville d'Aurillac :**

Projet structurant pour la collectivité, le renouvellement urbain du quartier de Marmiers mobilise l'ensemble des services de la ville d'Aurillac sous la direction de M. le Maire personnellement impliqué et d'un adjoint référent clairement identifié.

Dans sa phase réalisation, la coordination des services sera assurée par le directeur des services techniques qui chapeaute la direction de l'urbanisme et des grands projets en charge du suivi administratif et des relations avec les partenaires du NPNRU, la direction des bâtiments et de l'accessibilité qui pilotera techniquement les projets Vivacité et Créacité et la direction de l'aménagement et de l'environnement en charge des aménagements des espaces publics.

La direction générale s'assurera de la transversalité de l'opération au sein des différentes directions de la ville en particulier celles du pole service à la population dont la direction de l'animation et de la vie des quartiers et direction des affaires culturelles.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.
Une démarche « bilan et évaluation du NPNRU » sera structurée et intégrera une démarche participative où sera impliqué le Conseil citoyen. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de suivre les effets du projet.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

- **La Ville d'Aurillac :**

La gestion du quartier réhabilité dans le cadre du NPNRU ne suscite pas d'inquiétude particulière pour la ville d'Aurillac.

Le déplacement du centre social dans l'ancienne école du quartier (encore en fonctionnement il y a 3 ans) minimise les coûts de construction et permet un important travail d'économie d'énergie (isolation) profitable aux finances de la collectivité. Les coûts de fonctionnement générés par la création de surfaces complémentaires pour la salle polyvalente et culturelle seront largement compensés par ces économies. Il est à noter que ce nouvel équipement sera raccordé au réseau de chaleur urbain biomasse.
L'équipement sera cogéré par le centre social et un service municipal de la direction de l'animation et de la vie des quartiers, déjà présents sur le site.
Le réaménagement du square Jara et sa continuité (coulée verte) ainsi que le mail Cortat généreront des surcoûts d'entretien marginaux à l'échelle des espaces verts globaux de la collectivité. Par ailleurs, il pourra être envisagé de travailler avec différentes entreprises d'insertion ou régie de quartier pour des appuis ponctuels.

Le changement de domanialité des allées du centre commercial est très limité en surface et sans enjeu particulier en termes d'entretien à l'échelle de la collectivité.

Les réaménagements urbains en voirie (boulevard Clémenceau, rue de la Cère) ne sont pas générateurs de contraintes d'exploitation nouvelles.

Les aménagements prévus par la ville dans le cadre du projet de renouvellement urbain ont été définis en collaboration avec les partenaires locaux concernés et co-construit avec les habitants aux travers de divers ateliers et réunions publiques et de travail :

- Groupes de travail, avril à décembre 2016 : collecte des besoins en concertation avec le centre social, les associations sociales et culturelles, les acteurs économiques, le bailleur social, la CABA...

- Rencontre avec les instances représentatives des habitants le 9 mars 2017 : le conseil citoyen, les conseils de quartiers 5 et 6, le conseil de concertation locatif (locataires Cantal Habitat)

- Assemblée citoyenne le 25 mars 2017 :
    - informer la population habitante des grandes orientations du projet,
    - présenter l'attente participative, le champ des possibilités et des limites raisonnées,
    - susciter, motiver l'expression des besoins, des attentes, des difficultés rencontrées dans l'appropriation du cadre de vie sur le territoire,
    - éclairer les aspects positifs à consolider et déterminer les aspects problématiques à traiter,
    - recueillir l'expression des habitants pour abonder l'analyse du programmiste.

La co-construction a rassemblé l'ensemble des structures représentatives des habitants et usagers du quartier (conseil de quartier, conseil citoyen, centre social associatif, association des commerçants, etc). Cela a permis aux usagers de prendre part aux divers projets et ainsi de se les approprier.

Par ailleurs, pour gérer l'attente avant le démarrage des travaux, dès 2016 la municipalité a installé le service Gestion Urbaine et Social de Proximité dans les locaux de l'ancienne école de Marmiers. Dans le

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

même temps, un agent de la collectivité a été désigné en tant que référent GUSP au sein du Contrat de Ville afin d'animer les groupes de travail, et un poste d'adulte relais a été créé sur les fonctions de médiateur « vie des quartiers» avec pour mission principale l'amélioration du cadre de vie.

- **Le bailleur social Cantal Habitat :**

De manière indissociable au NPNRU, la thématique "cadre de vie" du Contrat de ville d'Aurillac repose sur le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité Ville d'Aurillac/Bailleurs dont l'objectif est de contribuer au bon fonctionnement des quartiers en coordonnant les actions de l'ensemble des acteurs qui œuvrent pour améliorer, sur la base d'un diagnostic partagé, les conditions de vie des habitants.

Ce dispositif repose sur le principe que le cadre de vie ne se limite pas seulement à la présence d'un certain nombre d'équipements mais procède aussi d' aspects plus qualitatifs qui doivent être traités au travers des questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services, de tranquillité publique et d'implication des habitants.

Ainsi, la GUP, définie dans le Contrat de ville, englobe les actions sur le bâti et la résolution des dysfonctionnements et dégradations des aménagements urbains. Elle comprend aussi les actions d'animation de la vie sociale en travaillant sur les usages et sur la construction du lien social. Elle s'inscrit en complémentarité des projets de renouvellement urbain où elle est essentielle pour pérenniser les investissements réalisés et favoriser le changement d'image des quartiers et de leurs habitants.

Ainsi, les enjeux identifiés dans le Contrat de ville sont les suivants :

- Un premier enjeu est **d'adapter les modalités d'intervention à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité**, à savoir :
  - mieux prioriser et renforcer les interventions dans les territoires prioritaires,
  - améliorer la coordination et l'échange entre les différents acteurs de la GUP,
  - favoriser les échanges inter-quartiers pour valoriser et réitérer les expériences positives.

- Le deuxième enjeu retenu par le Contrat de Ville est de **veiller à partir des besoins, des demandes et des pratiques des habitants à améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité**, c'est-à-dire de :
  - mieux prendre en compte les compétences et les expertises d'usage des habitants,
  - renforcer ou recréer le dialogue entre les acteurs techniques et les habitants pour améliorer la remontée des informations,
  - renforcer la sensibilisation des habitants au respect du cadre de vie.

- Le troisième enjeu est **la circulation et le partage de l'information en s'attachant à être relais d'information.**

Auprès des habitants : homogénéiser l'information, lutter contre les rumeurs, développer une culture et une connaissance commune des territoires : permettre l'adhésion de tous au projet de territoire et notamment au projet urbain et développer et partager entre professionnels des approches territoriales des problématiques.

- **le quatrième enjeu est de lutter contre l'isolement et de favoriser le vivre ensemble** en visant les personnes en situation de précarité, les personnes âgées et en promouvant l'accueil des nouveaux habitants sur les quartiers.

- **le dernier enjeu est la mixité fonctionnelle sur les quartiers** en permettant le développement d'activités à vocation économique pour favoriser l'emploi dans les quartiers et la mise à disposition de locaux associatifs.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre concernent les actions cofinancées par l'ANRU, soit un montant prévisionnel de 28 975 991 €.

- La part de main d'œuvre dans le secteur du bâtiment, tous lots confondus représente 50% du coût du marché.

- 1 million d'euros de travaux de construction « clausés » à 5% génère 850 heures d'insertion en moyenne.

- Pour l'ensemble des opérations cofinancées par l'ANRU nous retiendrons l'objectif de 24 685 heures d'insertion.

Cet objectif prévisionnel se décline par maitre d'ouvrage de la manière suivante :

Typologie	MOA	Coût prévisionnel HT	Objectif heures d'insertion
Conduite de projet	CABA	630 000	540 h
Démolition de logements sociaux Marmiers	Cantal Habitat	2 559 762	2 180 h
Démolition de logements sociaux Clemenceau	Cantal Habitat	4 614 051	3 925 h
Construction de logements sociaux	Cantal Habitat	13 015 001	11 100 h
Résidentialisation de logements sociaux	Cantal Habitat	2 700 000	2 300 h
Aménagements	Ville d'Aurillac	5 457 177	4 640 h
	TOTAUX	28 975 991 €	24 685 h

Ce tableau fera l'objet d'actualisations, en fonction de la réalité des marchés lancés.

Afin de favoriser des périodes conséquentes de retour à l'emploi pour le public ciblé, le seuil de déclenchement d'une clause sociale est fixé à 150 000 € pour un marché de travaux et à 50 000 € pour les marchés relatifs à l'entretien ou à la création d'espaces verts.

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

Dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité, les maitres d'ouvrage réserveront 10% des heures travaillées à l'insertion des habitants des quartiers relevant de la politique de la ville.

Le public bénéficiant du dispositif cumule les deux critères d'éligibilité suivants :
- être éloigné de l'emploi au sens des critères du dispositif des clauses sociales :

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

  - les demandeurs d'emploi de longue durée (+12 mois) ;
  - les bénéficiaires du RSA ;
  - les bénéficiaires des ASS, de l'ATA, de l'AAH ou de l'AI ;
  - les jeunes de moins de 26 ans, en difficulté d'insertion ;
  - les bénéficiaires d'une reconnaissance travailleur handicapé orientés en milieu ordinaire et en recherche d'emploi ;
  - les personnes prises en charge dans le dispositif IAE ;
  - les personnes prises en charge dans le dispositif PLIE de la CABA.
- résider prioritairement dans un quartier relevant de la politique de la ville.

La gouvernance du dispositif : l'ingénierie liée au projet et les objectifs qualitatifs en matière d'insertion

La charte nationale d'insertion relative au NPNRU, qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers relevant de la politique de la ville fait obligation d'inscrire cette dernière dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.
Le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac est l'animateur de ce volet.

En conséquence, à signature de convention, le PLIE de la CABA créera un comité opérationnel « Plan Emplois Quartiers de la Ville », qui regroupera les partenaires chargés de l'accompagnement du public : Pôle Emploi, Mission Locale, CAP Emploi, Conseil Départemental, les maîtres d'ouvrage, les directions départementales de l'Etat concernées, et l'AFAPCA.

Le comité opérationnel « Plan Emplois Quartiers de la Ville » proposera une mobilisation selon les 3 axes suivants :

Axe 1 : L'assistance à maitrise d'ouvrage visant à promouvoir l'insertion des publics éloignés de l'emploi à la faveur des investissements et des achats publics générés par les opérations de renouvellement urbain

Cet axe sera confié à l'AFAPCA, porteuse du poste « facilitateur des clauses sociales ».

L'accompagnement du facilitateur prendra la forme de propositions permettant à ces opérations de faire levier sur la problématique du chômage longue durée, sur les phénomènes d'exclusion durable du marché du travail et de relégation des populations faiblement qualifiées et/ou expérimentées.
Il aboutira selon les cas de figure à :

- l'intégration d'une clause sociale comme condition d'exécution dans les cahiers des charges exigeant des entreprises attributaires qu'elles réservent au minimum 5% des heures de travail à des personnes éligibles au dispositif et résidant prioritairement en QPV ;

- l'intégration d'une clause d'exécution ou d'un critère de performance sociale de nature à valoriser une plus grande implication des entreprises (réalisation de visites de chantiers, de chantiers école, exigence de formation des effectifs à certaines compétences telles que le tutorat par exemple) ;

- l'utilisation de la possibilité de réserver une prestation aux structures du secteur de l'Insertion par l'Activité Economique ;

- la réservation de consultation aux structures du Handicap (Entreprises Adaptées et Etablissements de Service et d'Aide par le Travail).

Axe 2 : La mobilisation et la préparation du public relevant des quartiers Politique de la Ville.

Il s'agit de renforcer l'impact des marchés publics pour les demandeurs d'emploi résidant sur les quartiers politique de la ville.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

A cet effet, les moyens mis en œuvre seront les suivants :

- **la formalisation d'une contrainte contractuelle** : seules les heures de travail effectuées par des demandeurs d'emploi éligibles seront comptabilisées. Si l'entreprise attributaire souhaite valoriser le recrutement de personnes éligibles au regard des critères d'éloignement à l'emploi, mais ne résidant pas sur les quartiers politique de la ville, elle devra présenter les éléments de sa mobilisation au bénéfice d'un recrutement conforme et expliquer pourquoi cette dernière est restée sans effet ;

- **la mobilisation d'instance de travail *ad hoc* ;**

- **l'organisation de recrutement avec les entreprises en proximité dans le quartier concerné ;**

- **la mise en place d'actions collectives de préparation à l'emploi :** mobilité, savoir-être, organisation, etc... Ces actions collectives préalables à l'emploi, au-delà de la plus-value qu'elles représentent en termes de préparation des personnes, constituent des temps de mise en visibilité pour les habitants de l'impact sur leur quotidien des opérations de rénovation urbaine.
L'ensemble de ces actions sera renouvelé, réinterrogé et évalué tout au long de la période de réalisation du projet.

On retient du bilan de certaines actions du volet développement économique-emploi du contrat de ville, que plusieurs freins ont été rencontrés dans la mobilisation de demandeurs d'emploi résidant dans les quartiers concernés.

Aussi, la mise en œuvre des actions proposées devra systématiquement être accompagnée d'un volet communication performant visant à casser les représentations négatives, tant des entreprises sur les publics que des publics sur les métiers concernés.
Ainsi plusieurs mobilisations parallèles seront organisées :

- action de promotion des parcours d'alternance auprès des jeunes des quartiers avec les chambres du bâtiment ;

- tout au long du PNRU afin de maintenir l'équilibre entre les besoins en recrutement et la mobilisation des publics, des temps d'information sur les tendances du recrutement seront organisés en s'appuyant sur la maison du projet afin de recueillir des candidatures directes des habitants des quartiers.

Axe 3 : La promotion des parcours, la qualité du suivi

- Grâce à la création du comité opérationnel au sein du PLIE, et à la mobilisation du poste de facilitateur de l'AFAPCA sur ce thème, un travail sera mené afin de promouvoir la qualité des emplois générés et l'accompagnement des parcours (durée et nature des contrats, évolution des missions, passerelles pertinentes avec l'IAE, mise en place d'actions de formation etc.).

- Un suivi trimestriel des parcours de bénéficiaires sera mis en place (mise en cohérence du logiciel ABC Viesion Clauses et ABC Viesion Parcours par exemple).

- Un coaching collectif des bénéficiaires afin de maintenir une dynamique de formation malgré leur entrée en emploi.

- Une augmentation de recours aux contrats en alternance pour la mise en œuvre de la clause sociale.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

Dans tout projet de mutation urbaine, la valorisation de la mémoire du quartier est incontournable.

Depuis l'annonce du projet de renouvellement urbain et de démolition, deux initiatives ont vu le jour.

- **Résidence d'artiste « Œil Extérieur » par le photographe Pierrick Delobelle – Programmation 2016 du Contrat de Ville**

La photographie s'impose souvent comme une forme artistique adaptée à un travail de témoignage et de représentation de la vie des habitants, de leur environnement et de leurs évolutions, tout comme elle offre des possibilités d'actions de médiation et d'échange (ateliers, expositions...).
C'est ainsi que la CABA, en collaboration avec le théâtre d'Aurillac et les musées d'Aurillac, a proposé une « Résidence d'artiste » d'une durée de 5 mois (de novembre 2016 à mars 2017) autour de la photographie dans le quartier de Marmiers.
Cette résidence a été confiée au photographe Pierrick Delobelle, avec pour ambition de mettre en valeur les habitants et les lieux.
Le photographe a débuté sa résidence en rencontrant les habitants et acteurs du territoire lors d'une semaine d'immersion complète dans le quartier fin janvier 2017.
Il a ensuite présenté le résultat de sa résidence photographique « Œil Extérieur » sous deux formes (du 1er juillet au 17 septembre 2017) :

- une installation extérieure de 10 clichés grand format au cœur du square Victor Jara,
- une exposition à la Sellerie du jardin des Carmes qui reprend les 10 clichés en format plus petit ainsi qu'une vingtaine d'autres intégrées dans un mur d'images. Trois photographies aériennes du quartier permettaient, grâce au jeu d'opposition entre des clichés couleur et en noir et blanc, de mieux comprendre la physionomie du quartier.

Ces expositions, qui se voulaient un « état des lieux mêlant photos documentaires et plasticiennes » selon le jeune photographe, ont conjugué architecture, détails et portraits d'habitants.

- **Création d'un court métrage – Action Cinéma dans mon quartier – Cantal Habitat – Programmation 2019 du Contrat de Ville**

Afin que les habitants du quartier, qui ont des difficultés d'accès à la culture, puissent bénéficier d'une offre culturelle de proximité et de qualité, le bailleur social Cantal Habitat met en place, depuis 2018, une action autour du cinéma intitulé « Le cinéma dans mon quartier » (dans le cadre des programmations 2018 et 2019 du Contrat de Ville).
Pour 2019, il a été proposé aux habitants la réalisation d'un court métrage sur la vie du quartier. Aussi, du 7 au 13 avril 2019, sous la houlette d'un technicien de l'association « Sauve qui peut le court métrage », un groupe d'habitants a pu réaliser un petit film d'une durée de 10 minutes.
Ce court métrage où se mêle à la fois images d'archive, images et vues actuelles du quartier laisse la parole aux habitants, témoignages poignants sur une vie de quartier qui a et va changer certes mais dont les valeurs de solidarité et d'attachement sont restées…
Ce petit film a été présenté lors des séances de cinéma plein air organisées dans le quartier pendant l'été 2019 et a suscité de l'émotion.
Le bailleur poursuit ce travail pour la programmation 2020 du Contrat de Ville.

Sous l'impulsion de l'EPCI, une réflexion sur la mémoire du quartier sera menée par les partenaires, en associant les membres du Conseil citoyen ainsi que les habitants.
Des projets multiples pourraient porter sur diverses dimensions : historique, culturelle, etc.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.
La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**

Sans objet

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

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

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un Directeur Général Adjoint, d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.

L'organigramme de direction du NPNRU du quartier prioritaire Marmiers de la commune d'Aurillac se décompose de la façon suivante :

Directeur Général Adjoint – 0,1 ETP
Le DGA appuie la direction de projet dans la mobilisation de l'ensemble des partenaires extérieurs et la mobilisation en transversalité des services de l'EPCI participant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Il fait le lien entre les instances politiques de l'EPCI et celles liées au pilotage stratégique du PRU.

Directeur de projet RU – 0,5 ETP
Le directeur de projet de Renouvellement Urbain assure l'animation et la coordination globale du PRU de Marmiers. Dans ce cadre, il mobilise l'ensemble des acteurs concernés (partenaires institutionnels, maîtres d'ouvrage et assistances, habitants et locataires) dans le cadre d'un comité technique et de suivi « NPNRU ».
Il garantit et consolide les décisions adoptées en comité de pilotage et veille à anticiper les écarts entre l'attendu et le réalisable. Il est garant du respect du calendrier prévisionnel relatif à la réalisation des différentes opérations inscrites dans le PRU.

Chargé de mission PRU – 0,7 ETP
Le chargé de mission aura un rôle de coordination et de facilitateur entre les différents acteurs du projet. Pour ce faire, il préparera et co-animera le comité technique et de suivi « NPNRU », ainsi que toutes les réunions / rencontres nécessaires afin de garantir la bonne coordination entre les chantiers.
Il assurera l'ensemble des tâches administratives et financières liées au PRU de Marmiers. De plus, il aura à accompagner et à animer les outils et dispositifs dévolus à la concertation et la participation des habitants, à la communication du projet et la mise en œuvre de la maison du projet.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
prestations externes							
Équipe projet pilotage PRU Marmiers	761-6015001-14-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	CA DU BASSIN D'AURILLAC				
moyens internes							
Équipe projet pilotage PRU Marmiers	761-6015001-14-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	CA DU BASSIN D'AURILLAC	630 000,00 €	50,00%	315 000,00 €	01/01/2020

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

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Deux ensembles immobiliers sont destinés à la démolition dans le cadre du projet NPNRU du QPV Marmiers.

Démolition de l'ensemble immobilier rue de Marmiesse – 92 logements
Cette opération est située à l'entrée du QPV. Elle est identifiée comme prioritaire pour amorcer la transformation du quartier. Cet ensemble a été construit avant 1960 et ses caractéristiques ne répondent plus à la demande actuelle (pas de réhabilitation depuis 2014). Une partie des terrains est notamment identifiée pour de la reconstitution sur site - parcelle AZ 5 – 6210m²

Démolition de la résidence Clémenceau en cœur de quartier – 119 logements
Cette opération est située au cœur du QPV. La démolition est faite dans une stratégie volontariste de changement d'image. Le foncier libéré permettra la réalisation d'une coulée verte et une opération d'accession à la propriété en maisons individuelles et lots à bâtir (11 logements) - parcelle BC701 – 9101 m².

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 92 logements – Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marmiesse)	761-6015001-21-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 409 762,26 €	90,00 %	2 168 786,03 €	22/05/2018

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 119 logements – Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)	761-6015001-21-0001-002	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	4 563 651,00 €	90,00 %	4 107 285,90 €	

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Une opération d'aménagement d'ensemble du quartier sera portée par la ville d'Aurillac. Elle portera l'ambition de requalification du quartier et de changement d'image, par la restructuration des axes viaires, la création d'une coulée verte au cœur de quartier, et la requalification des allées du centre commercial d'entrée de quartier.

Cette opération bénéficiera d'un subventionnement Anru fléchée sur la requalification des allées du centre commercial.

Le versement du solde de la subvention ANRU est conditionnée à l réalisation complète de l'opération d'aménagement portée par la Ville d'Aurillac.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers	761-6015001-24-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	COMMUNE DE AURILLAC	665 335,35 €	11,53 %	76 724,00 €	22/05/2018

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Il est prévu la reconstitution de l'offre par la reconstruction de 100 logements sur deux sites au sein du QPV et 4 sites hors QPV.

Pour ce qui concerne la reconstitution sur site, au vu de l'OPS 2018, le maintien d'un certain nombre de seniors sur le quartier a été jugé nécessaire et la demande de dérogation a été validée par le CE du 22 mai 2018. Pour favoriser la diversifier de l'offre et en complément de celle collective, il a donc été proposé une reconstitution basée sur :

- 12 pavillons individuels destinés à la fois à des seniors et des familles (favorisant aussi la mixité intergénérationnelle) dont 5 PLAI et 7 PLUS sur terrain situé rue de Marmiesse (au sud de la parcelle AZ 5)
- 25 logements en collectif intergénérationnels dont 10 PLAI et 15 PLUS sur terrain situé en cœur de quartier au droit de la rue Clémenceau (parcelle BC 404)

Concernant la reconstitution hors site, 5 terrains ont été identifiés pour un total de 63 logements, 44 PLAI et 19 PLUS :

- Réalisation hors QPV de 4 LLS (4 PLAI) en collectif situé rue de Tivoli - faisabilité de l'opération liée au déménagement de l'actuel FJT
- Réalisation hors QPV de 40 LLS (29 PLAI – 11 PLUS) en intermédiaire sur la commune d'Aurillac – Site St-Eugène - Faisabilité de l'opération liée à l'aboutissement des négociations en cours avec le diocèse
- Réalisation hors QPV de 4 LLS en individuel dont 2 PLAI et 2 PLUS – Village des Haras
- Réalisation hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI – 5 PLUS) – Arpajon sur Cère (ancienne gare) - Faisabilité de l'opération liée à l'aboutissement des négociations en cours avec la SNCF

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Dont en QPV - Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	40	13	5	22	4
PLUS AA					
Total PLUS	*40*	*13*	*5*	*22*	
% PLUS sur le total programmation	*40%*	*27%*	*33%*	*59%*	
PLAI neuf	60	35	10	15	4
PLAI AA					
Total PLAI	*60*	*35*	*10*	*15*	
% PLAI sur le total programmation	*60%*	*73%*	*67%*	*41%*	
Total programmation	*100*	*48*	*15*	*37*	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI – 5 PLUS) – Arpajon sur Cère (ancienne gare)	761-6015001-31-0001-005	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	22/05/2018
				PLAI	10	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €	
				total	15	159 500,00 €	78 000,00 €	237 500,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION hors QPV DE 40 LLS en intermédiaire (29 PLAI – 11 PLUS) – Site de St-Eugène	761-6015001-31-0001-006	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS	11	135 300,00 €		135 300,00 €	22/05/2018
				PLAI	29	284 200,00 €	226 200,00 €	510 400,00 €	
				total	40	419 500,00 €	226 200,00 €	645 700,00 €	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en collectif (4 PLAI) – Rue de Tivoli	761-6015001-31-0001-004	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS					22/05/2018
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €	
				total	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en individuel (2 PLAI et 2 PLUS) – Village des Haras	761-6015001-31-0001-003	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	22/05/2018
				PLAI	2	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €	
				total	4	44 200,00 €	15 600,00 €	59 800,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DANS QPV DE 25 LLS en collectif (10 PLAI et 15 PLUS)	761-6015001-31-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS	15	100 500,00 €		100 500,00 €	22/05/2018
				PLAI	10	79 000,00 €	63 000,00 €	142 000,00 €	
				total	25	179 500,00 €	63 000,00 €	242 500,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS en collectif (5 PLAI et 7 PLUS)	761-6015001-31-0001-002	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	PLUS	7	46 900,00 €		46 900,00 €	22/05/2018
				PLAI	5	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €	
				total	12	86 400,00 €	31 500,00 €	117 900,00 €	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**

Deux ensembles immobiliers sont destinés à être résidentialisés dans le cadre du projet NPNRU du QPV Marmiers. L'un d'entre eux sera financé par l'ANRU. Il s'agit de la résidentialisation Canteloube.

Cette résidentialisation consiste à adapter les logements aux personnes à mobilité réduite pour une meilleure prise en compte de l'occupation actuelle (personnes âgées, personnes avec enfants bas âge,…) par la création d'ascenseurs entraînant des modifications importantes des halls d'immeubles et à reconfigurer les pieds d'immeubles (adaptation de l'organisation des accès, des stationnements…).

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS – RESIDENCE CANTELOUBE	761-6015001-34-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 819 153,10 €	2,66 %	74 999,99 €	22/05/2018

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

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

La subvention de l'ANRU étant destinée à faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain, son octroi est subordonné à l'engagement des personnes physiques « acquéreur » des logements subventionnés à respecter deux conditions. La clause suivante reprenant ces deux conditions doit être retranscrite dans chaque acte notarié :
« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.
Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le … entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain …, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de … €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété (site Clémenceau – BC701)	761-6015001-36-0001-001	15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	60 000,00 €		S1	2023	5 semestre(s)

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

- **Les opérations bénéficiant des financements de la région**

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

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

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

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

Pour le quartier Marmiers, les opérations retenues pour un financement régional et qui constituent la mise en œuvre du projet urbain, sont :

- d'une part les deux opérations de résidentialisations des résidences Cortat et Canteloube,
- l'opération de création de l'équipement public Vivacité,
- les aménagements d'espaces publics réalisés par la ville d'Aurillac sur le périmètre opérationnel dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, et d'autre part les aménagements portés par le bailleur Cantal Habitat pour réalisation de travaux de réalisation d'aménagements extérieurs et d'une coulée verte aux abords des immeubles de la résidence Canteloube.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Typologie	Intitulé	Nbre logts	MOA	CR
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	156	Cantal Habitat	420 000
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Cortat	62	Cantal Habitat	300 000
Equipements de proximité	Opération Vivacité		Aurillac	2 200 000
Aménagements	Bilan opération d'ensemble		Aurillac	1 040 000
Autre opération concourant à la requalification	Aménagements extérieurs et coulée verte		Cantal Habitat	500 000
TOTAL				**4 460 000**

Les opérations de résidentialisation de Cortat, ainsi que la réalisation d'aménagements extérieurs et d'une coulée verte aux abords des immeubles de la résidence Canteloube, sont à inscrire au titre de la programmation annuelle 2020 du contrat de ville de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac.

- **Les opérations bénéficiant des financements du département**

Dans la cadre de sa politique en faveur de l'habitat, le Département apporte son soutien à l'opération de rénovation urbaine du QPV Marmiers.

Cette contribution permettra de concourir aux travaux d'adaptation au vieillissement des logements de la résidence Canteloube.

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

Opération	Maitre d'ouvrage	Montant HT
Adaptation au vieillissement Canteloube	Cantal Habitat	150 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

Pas d'opération identifiée dans la maquette bénéficiant de subventions de la Caisse des Dépôts. Le soutien financier de la Caisse des Dépôts au projet de rénovation urbaine prend la forme de prêts consentis aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux et à l'opération de résidentialisation Canteloube.

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

Un financement européen et de l'État (Dotation de Soutien à l'Investissement Local/DSIL) est fléché pour l'opération d'équipement public Vivacité.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac est éligible aux subventions FEDER dans le cadre du projet de développement intégré : dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Presles et au titre de l'Axe 4 le montant de 731 543 € sera sollicité par la ville d'Aurillac sur l'opération Vivacité

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

Sans objet

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 8 176 596 €, comprenant 7 248 296 € de subvention, et 928 300 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services ;
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 10 346 200 € (cf. annexe C6). Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- la mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts bonifiés action logement estimée à 928 300 € pour les deux opérations en reconstitution de l'offre locative sociale sur site. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt ;
- la participation financière de 4 460 000 € de la Région ;
- la participation financière de 150 000 € du Département.

Pour rappel :

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

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QP015001 Aurillac Sud (protocole de préfiguration n° 364)	*33 000,00 €*	-	*33 000,00 €*
QP015001 Aurillac Sud (Convention n° 761)	*7 248 296,00 €*	*928 300,00 €*	*8 176 596 ,00 €*
TOTAL PROJET QP015001 Aurillac Sud	*7 281 296 ,00 €*	*928 300,00 €*	*8 209 596,00 €*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les modalités de financement d'autres partenaires associés seront précisées dans des conventions à signer avec les différents maitres d'ouvrage concernés, dans le respect des conventions en cours et sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

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

Lors de la première revue de projet, il sera particulièrement attendu la présentation des travaux concernant la Convention Intercommunale d'Attribution ainsi qu'un bilan précis du travail mené pour la co-construction avec les habitants et usagers.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.

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

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le premier semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le dernier semestre 2029.

14.5.2 La durée de la convention

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

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

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Article 17.2 Signalétique

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Date: 8/6/2020 | 18:00:11 CEST

Signatures:

Le/La Président de Région Auvergne-Rhône-Alpes	DocuSigned by: Laurent WAUQUIEZ 080BD3BCA2454F9...
Le/La Directrice du Renouvellement Urbain de Action Logement Services Par délégation du DG d'Action Logement Services	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Président de Cantal Habitat	DocuSigned by: Jean Antoine MOINS D56D18B2FD5B492...
Le/La Président de Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac Michel ROUSSY	DocuSigned by: Michel ROUSSY 20054AD55F454BD...
Le/La Maire de Mairie d'Aurillac	DocuSigned by: Pierre MATHONIER 1693357E431B443...
Le/La Directeur régional adjoint - Direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes de Banque des Territoires – Caisse des dépôts	DocuSigned by: Mathieu AUFAUVRE 230B1CEB66C3424...
Le/La Madame le Préfet du département du Cantal de Etat	DocuSigned by: Isabelle SIMA 92F050329977403...

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le/La Déléguée territoriale de l'ANRU pour le département du Cantal de Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	DocuSigned by: Isabelle SIMA 92F050329977403...

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

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

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

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

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

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

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

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

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre : Protocole d'accord foncier relatif à l'opération de rénovation urbaine du quartier prioritaire Marmiers - Aurillac

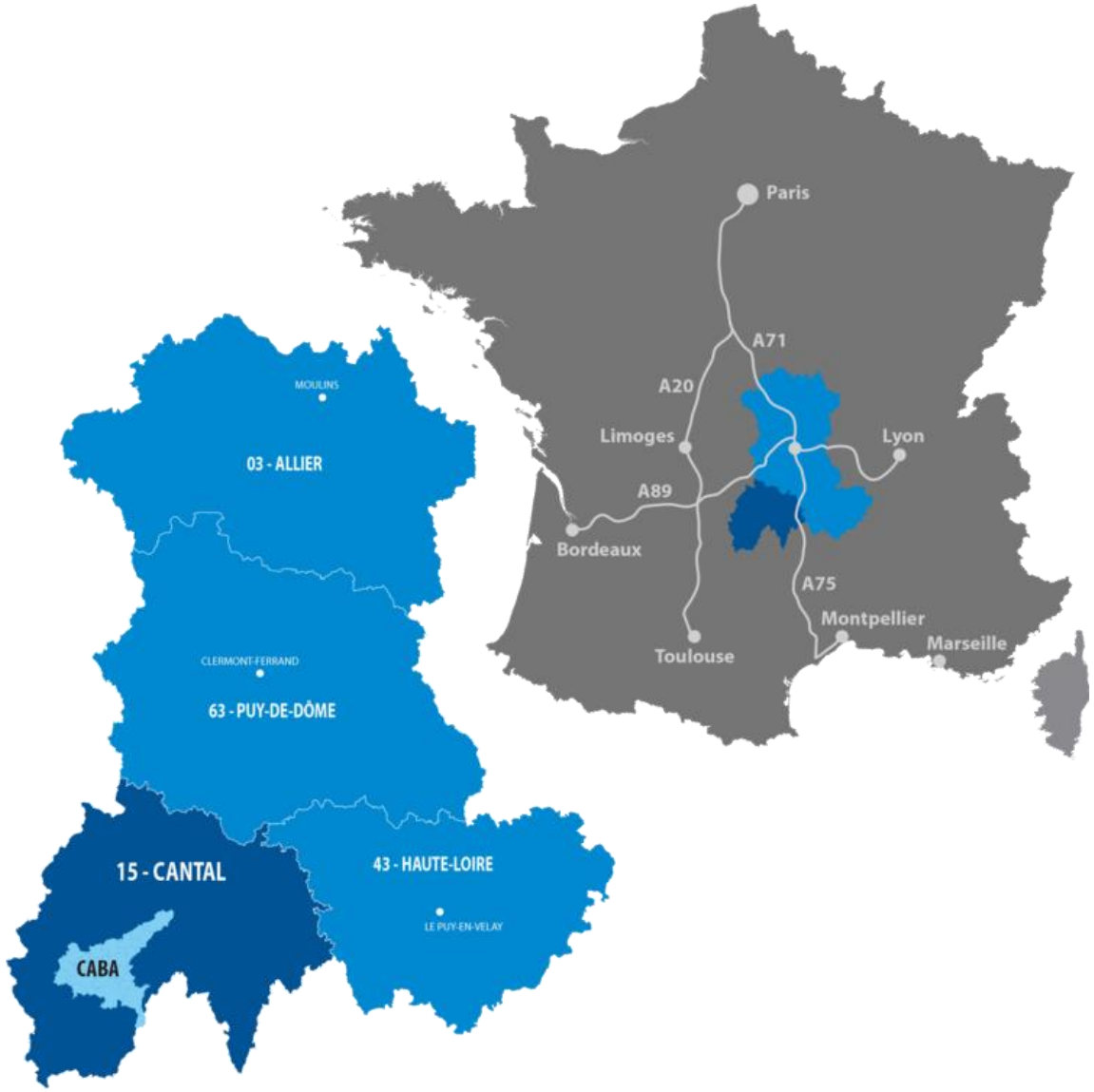
[5] *Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal*

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

Le quartier prioritaire Marmiers est situé au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA)



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA)

CABA :

- 25 communes,
- 56 383 habitants,
- 35 % des habitants du département du Cantal (qui compte 148 162 habitants).

Ville d'Aurillac :

- Préfecture du département du Cantal,
- 26 135 habitants,
- 19 % de la population du Cantal.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

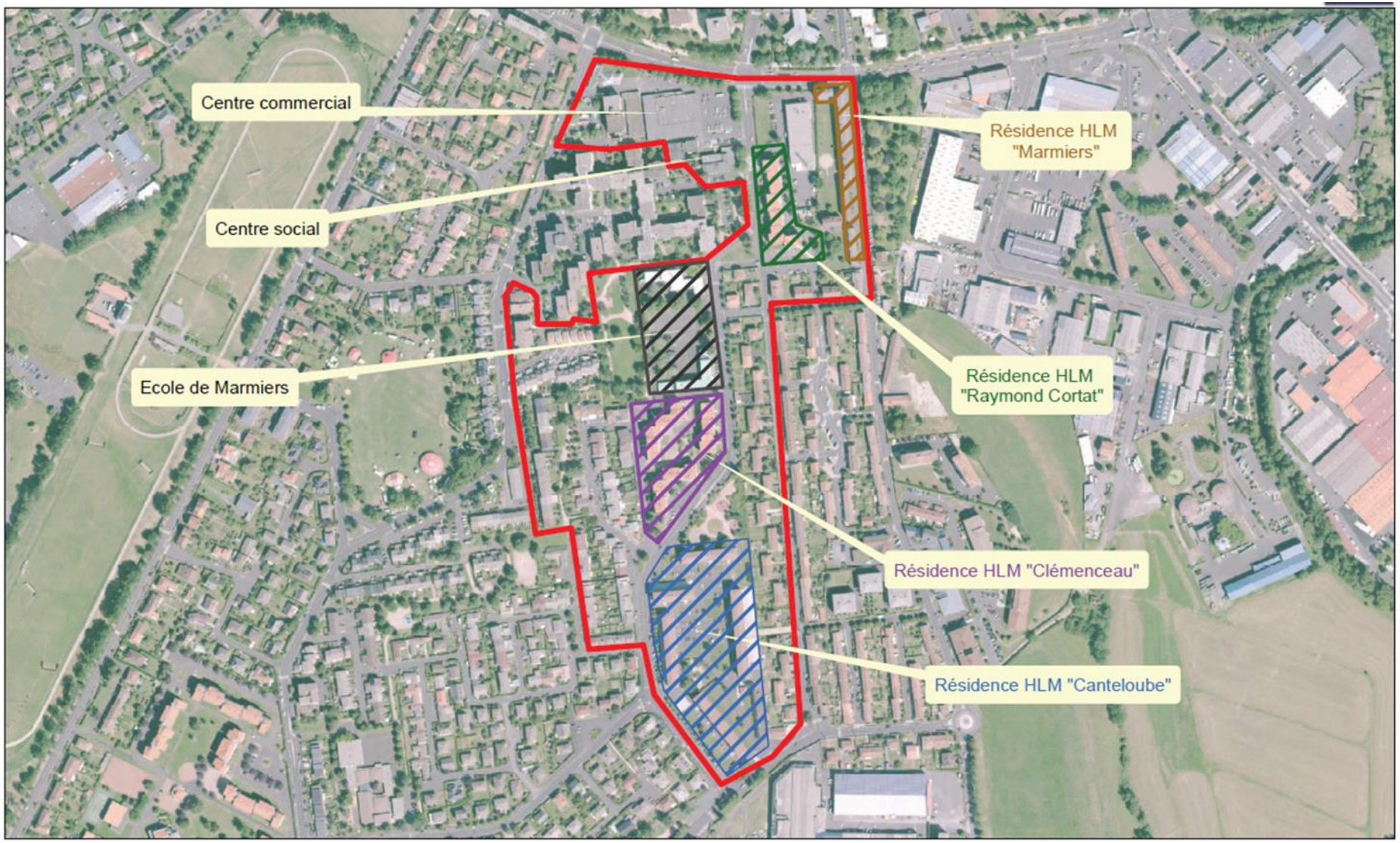
Les quartiers en « Politique de la Ville »

Contrat de ville 2015-2020

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

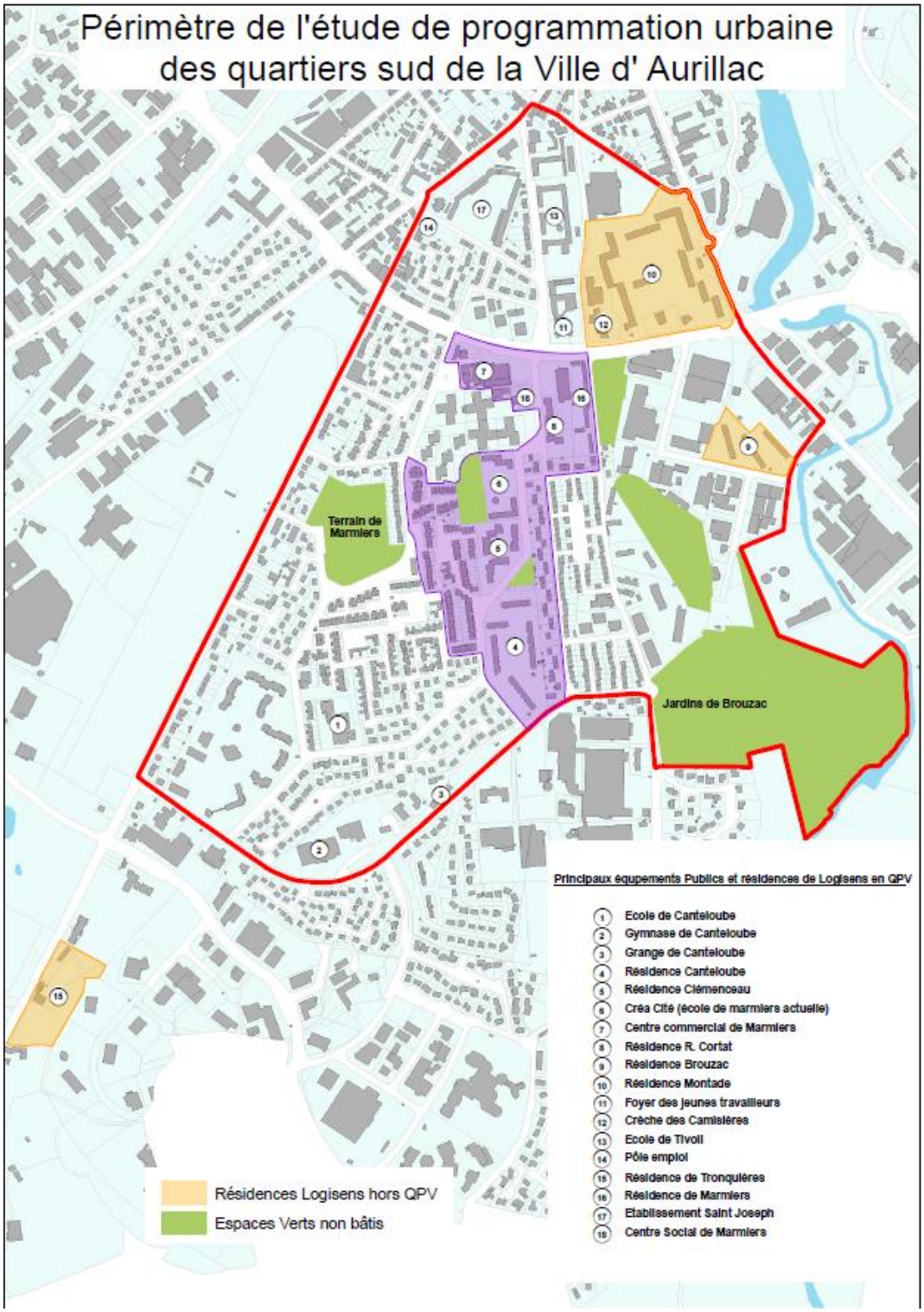
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Le quartier prioritaire Aurillac Sud « Marmiers »



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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



En violet : périmètre du quartier prioritaire Marmiers
En rouge : périmètre du quartier vécu

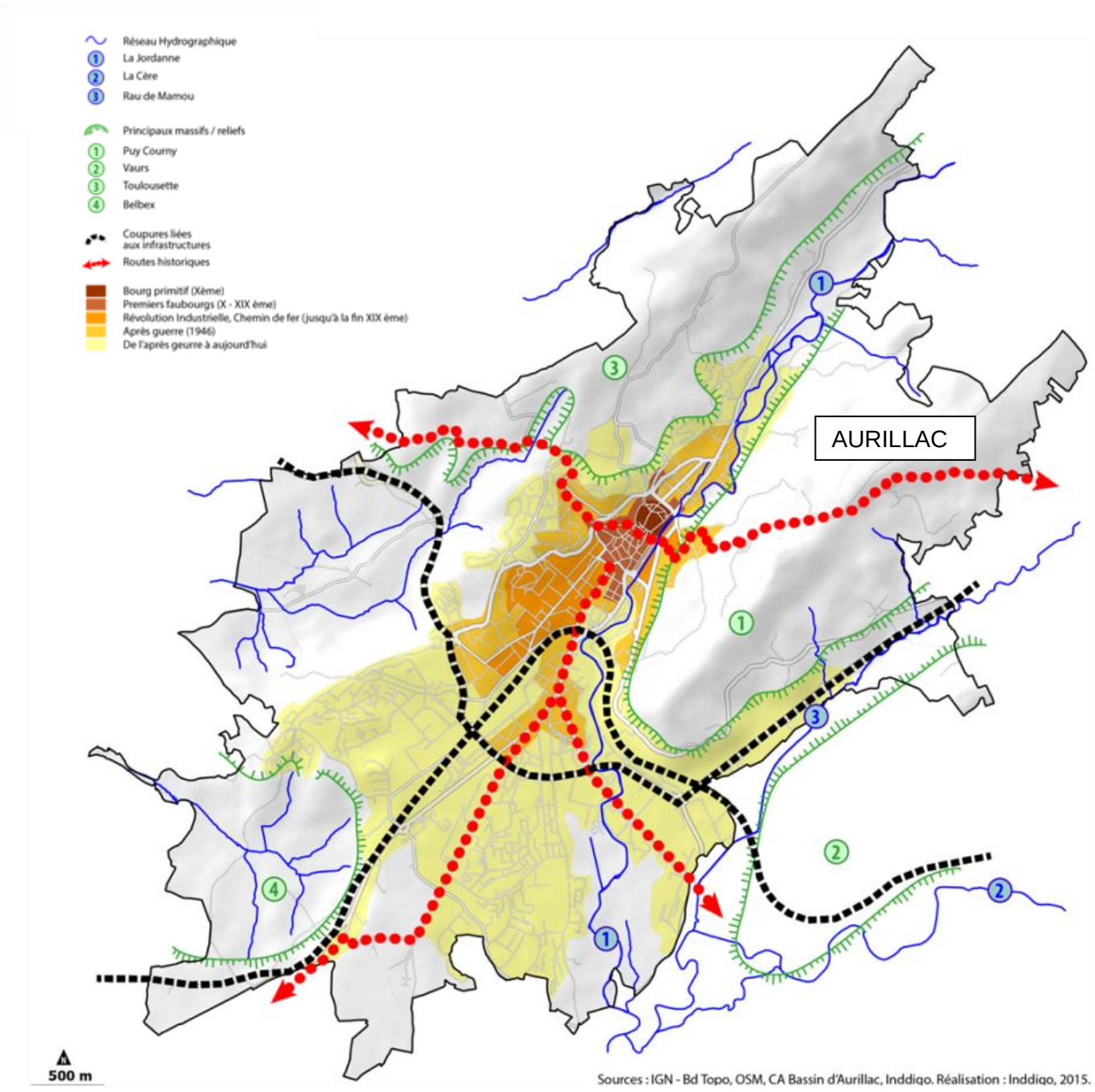
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Présentation du quartier prioritaire Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

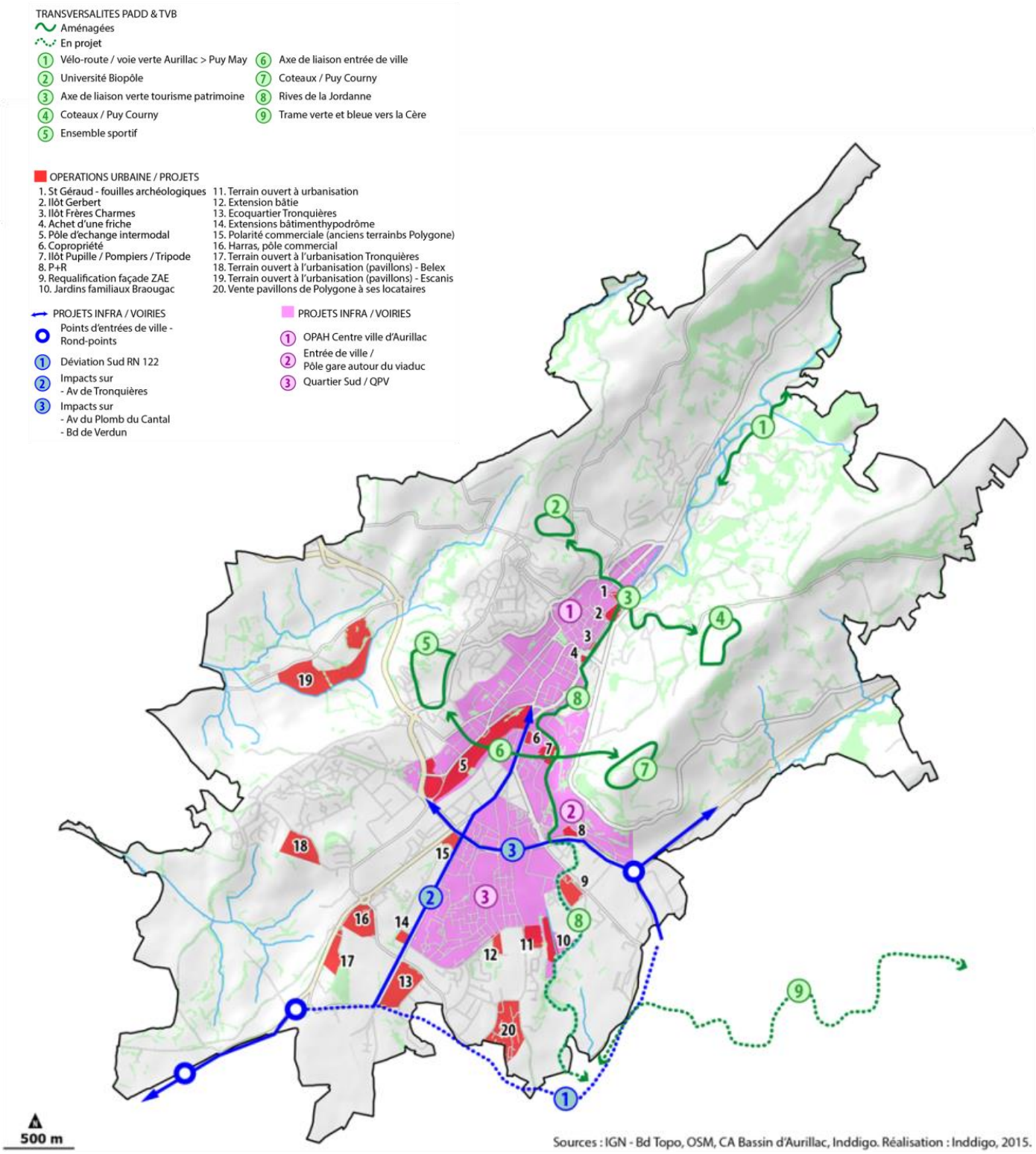
Annexe A3 - Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

Le génie du territoire : entre grand paysage et accès historique au centre-ville



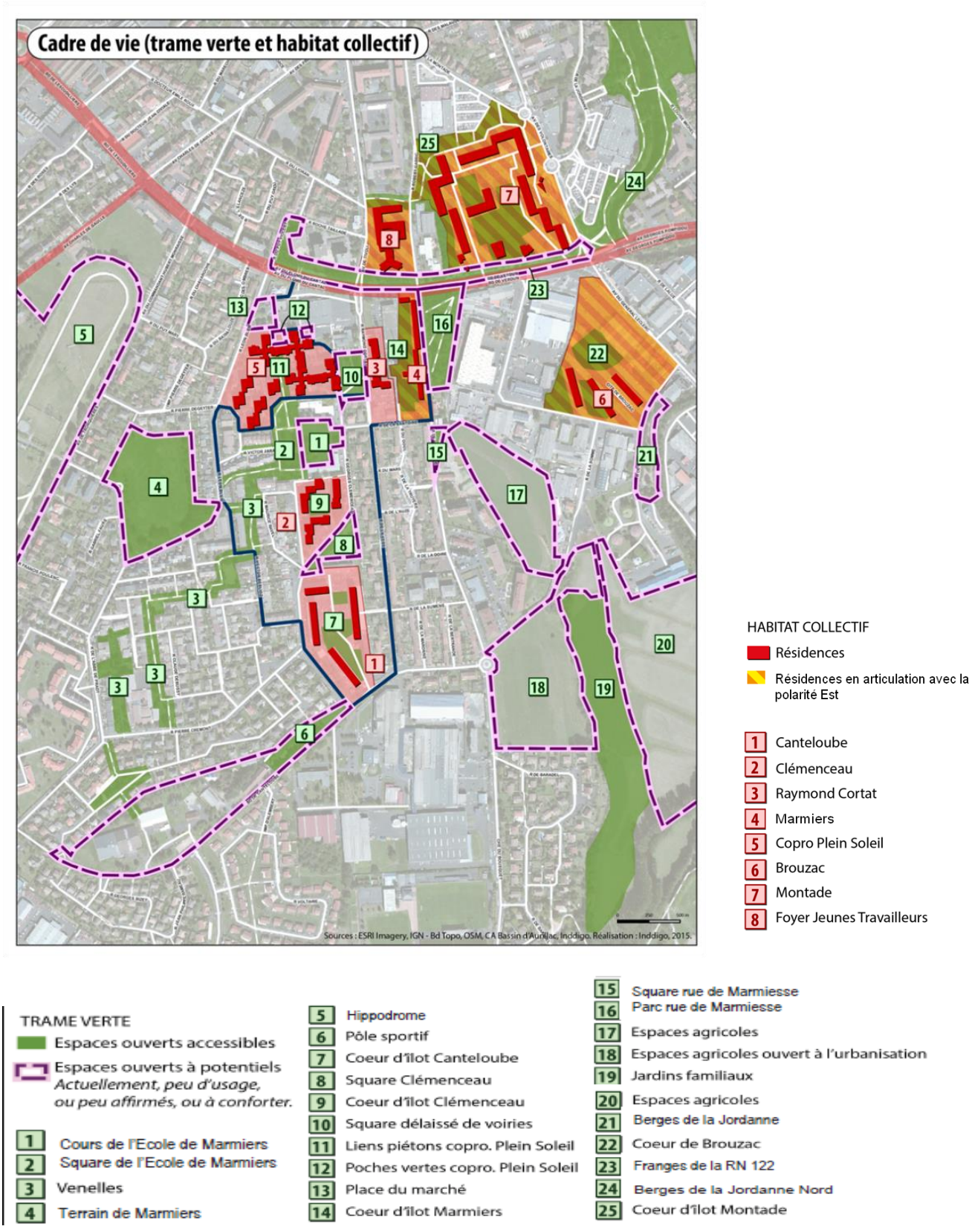
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Une dynamique de projet de reconquête de l'entrée de ville Sud, entre centre-ville et grand paysage



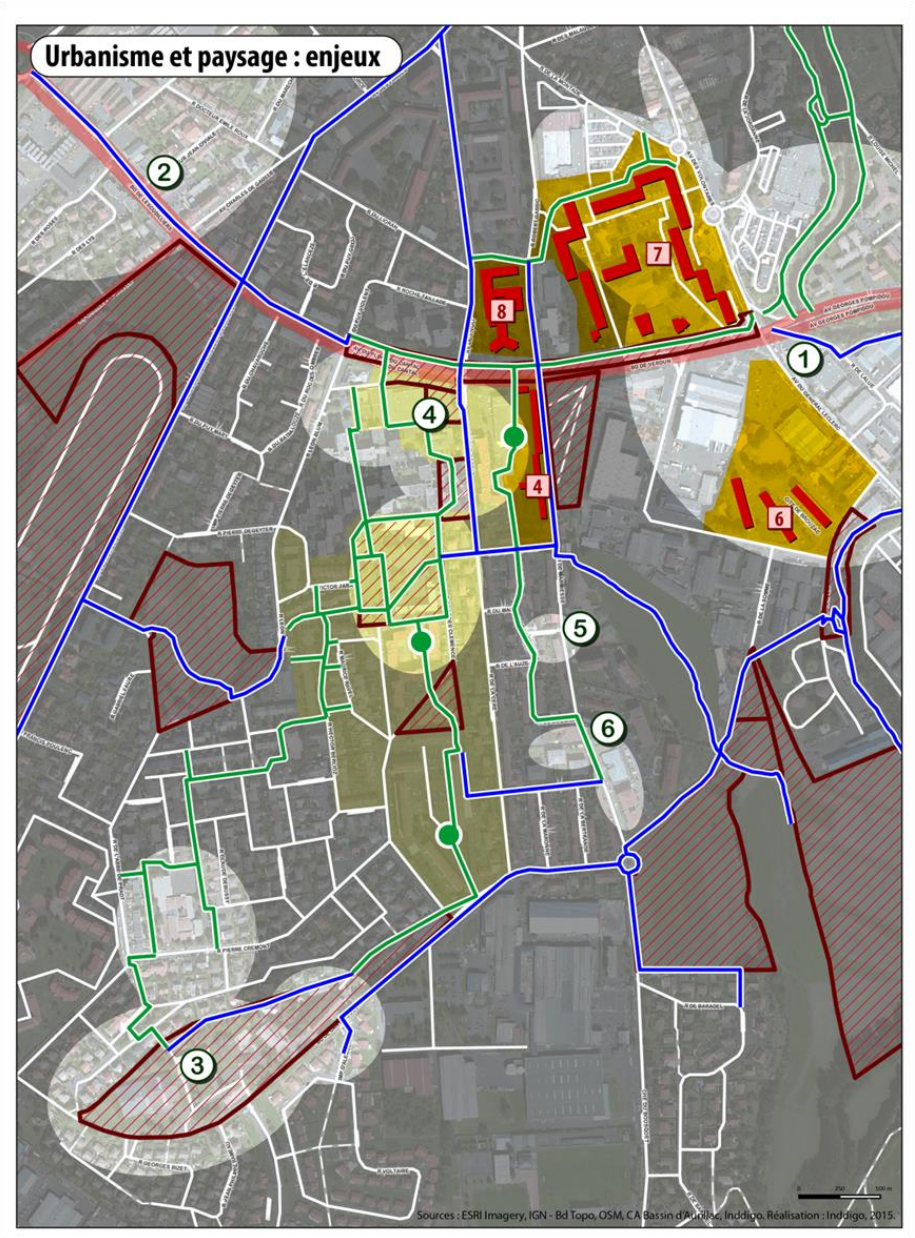
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Cadre de vie (trame verte et habitat collectif)



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Urbanisme et paysage : enjeux



Valoriser les parcours piétons existants

Développer des petits espaces relais de proximité

Améliorer et développer les parcours piétons en lien avec l'environnement du quartier

Polarités

1 Commerces et Jordanne

2 Commerces et equipements quartier Gare

3 Sports, loisirs

Proximité, Coeur de quartier

4 5 6

Résidences hors QPV

4 Marmiers

6 Brouzac

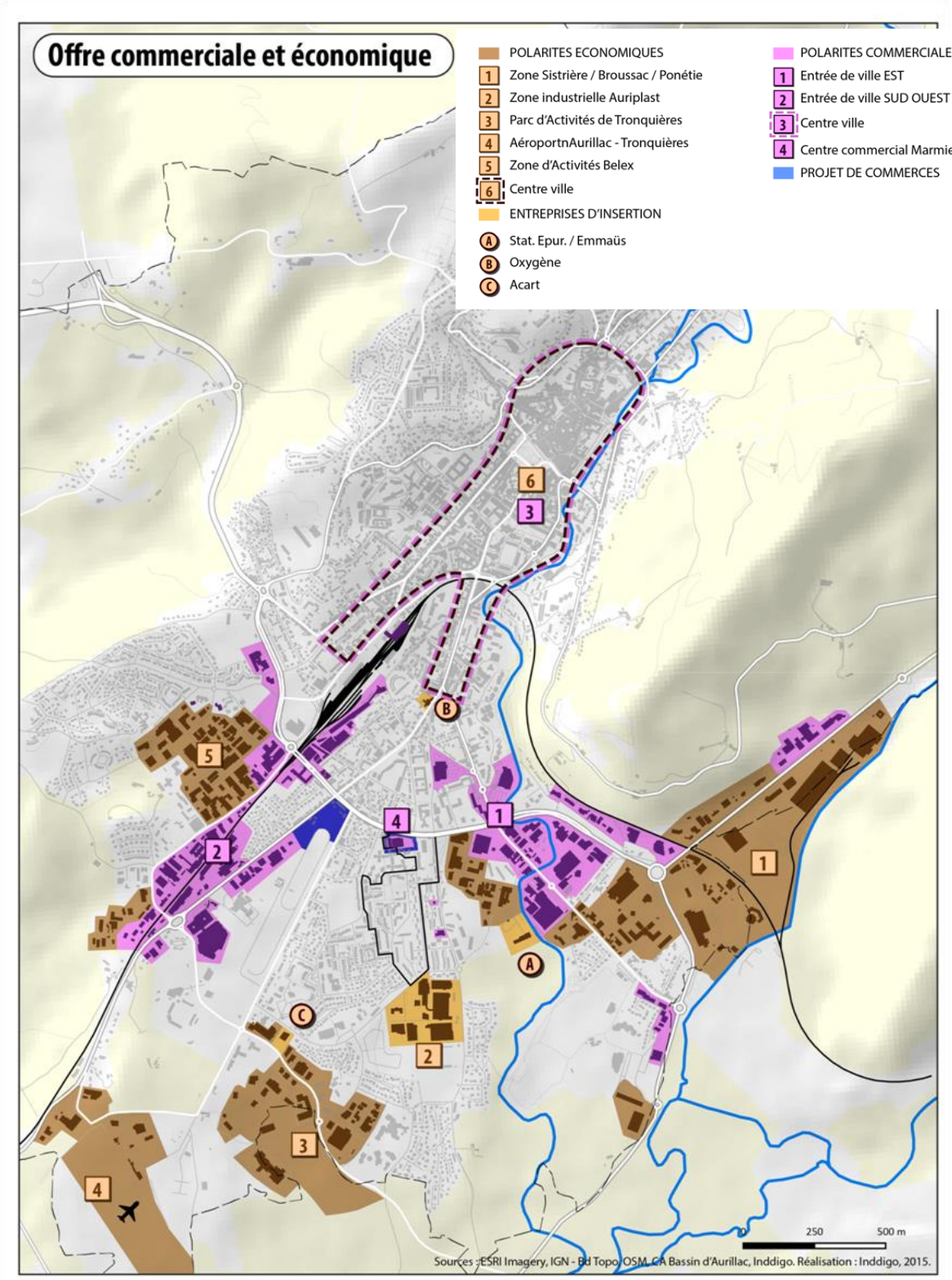
7 Montade

8 Foyer de Jeunes Travailleurs Tivoli

Affirmer la vocation programmatique de certain ensembles stratégiques

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

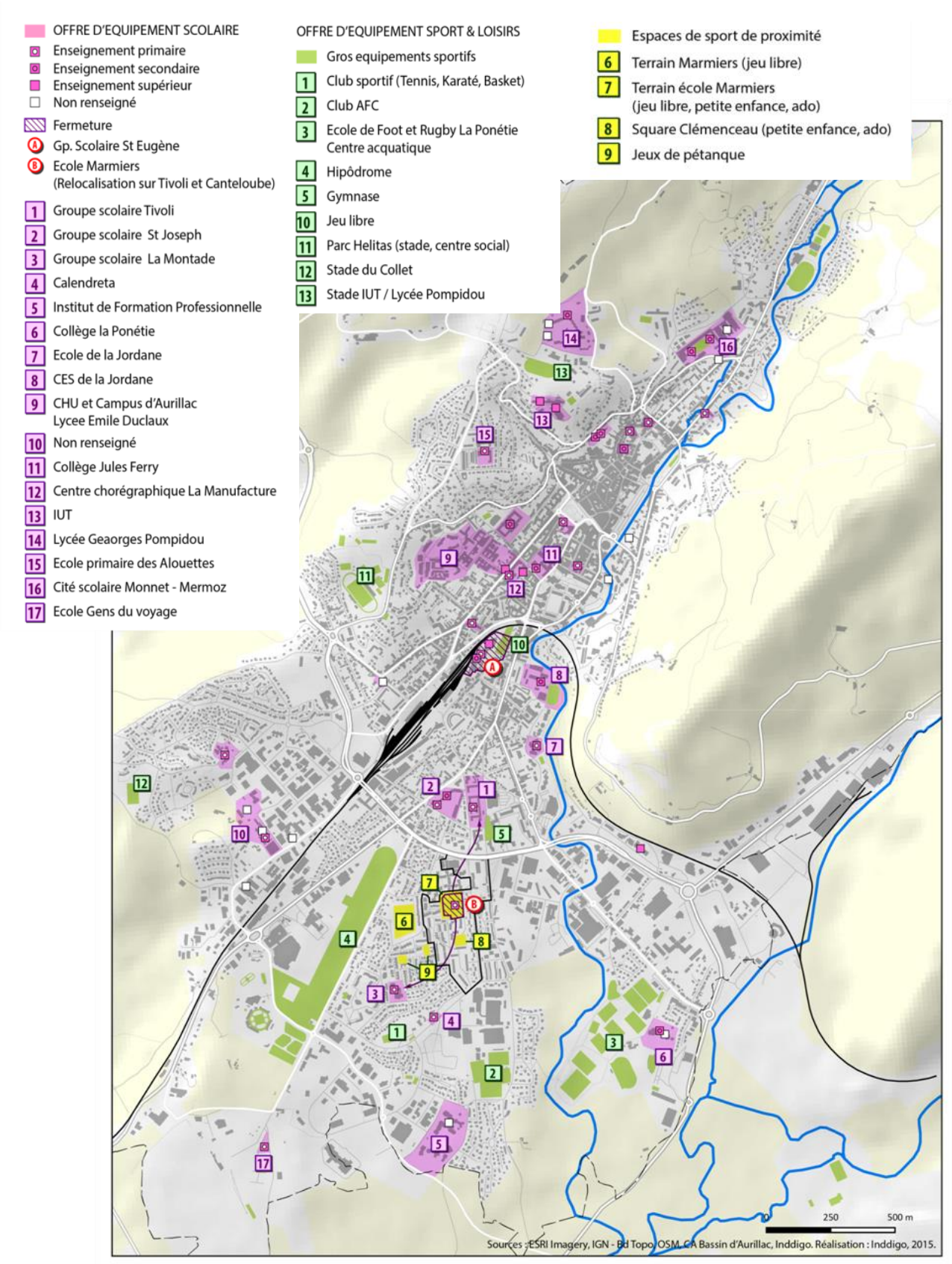
Offre commerciale et économique



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Offre sportive, de loisirs et enseignement

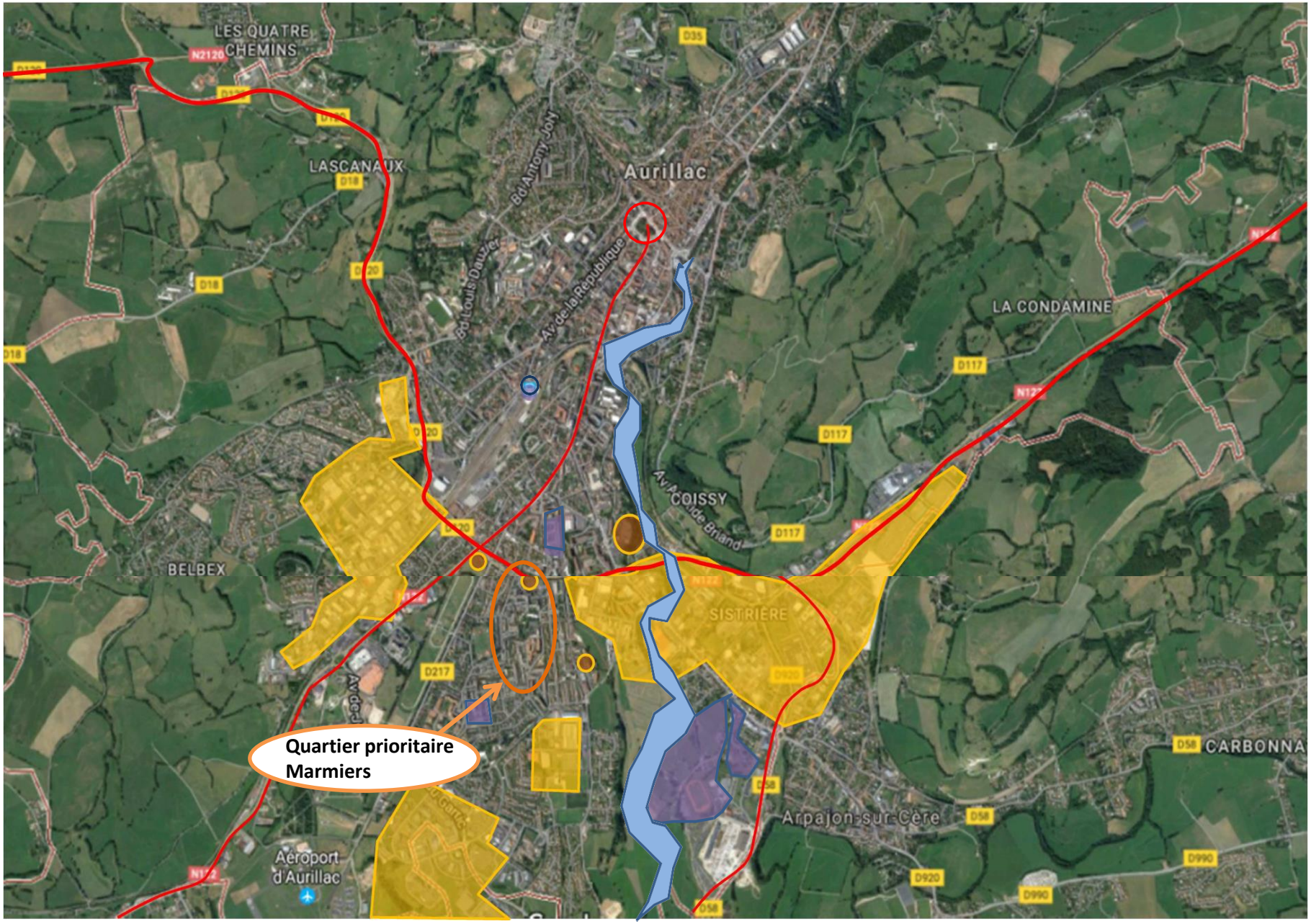


DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

1. Analyse socio-urbaine et patrimoniale

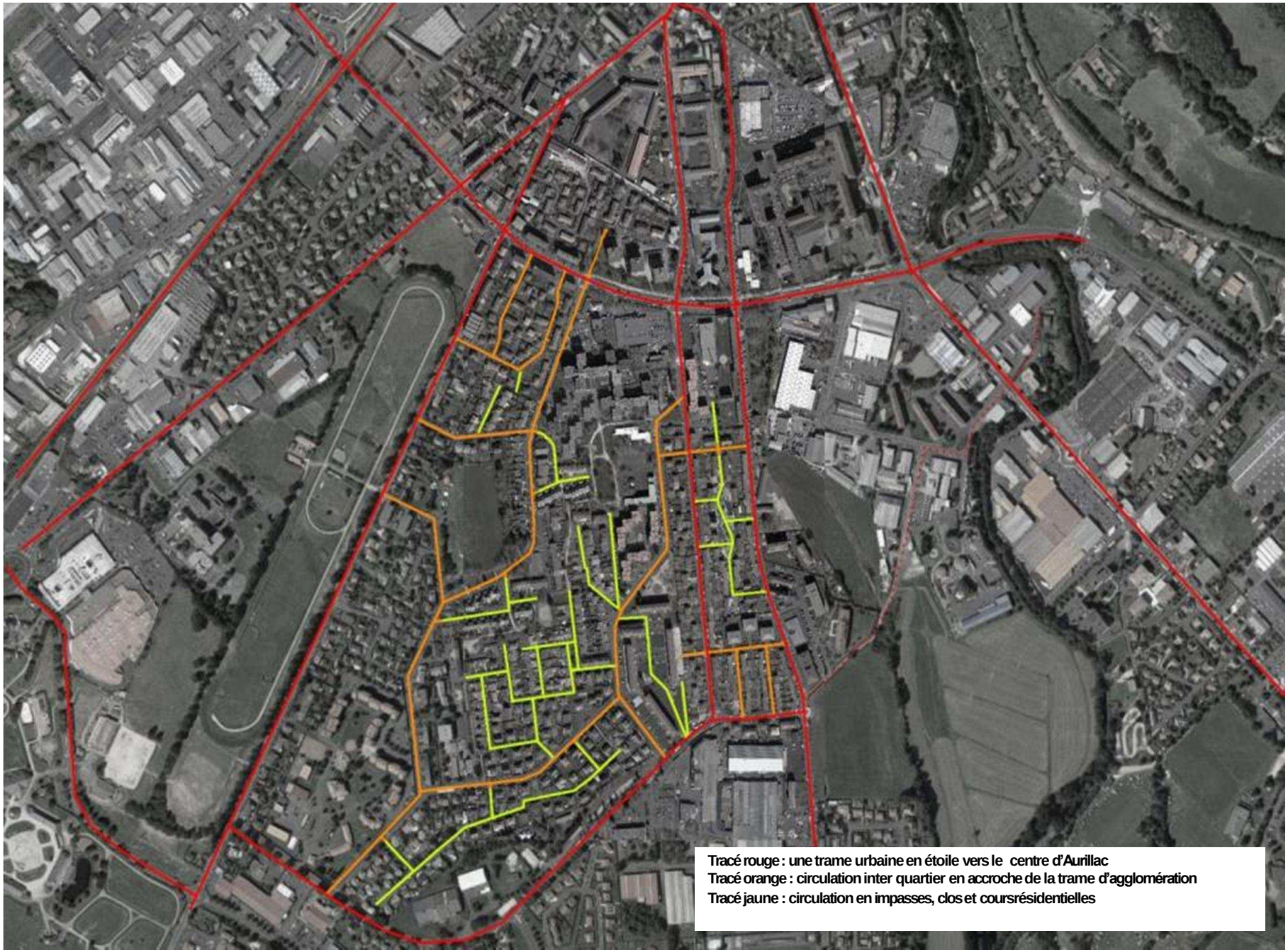
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Localisation du quartier prioritaire Marmiers – Seconde polarité d'agglomération entre les deux zones d'activités, le long de la pénétrante, en limite des espaces naturels.



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Déplacements dans le quartier et dans la ville : un quartier connecté

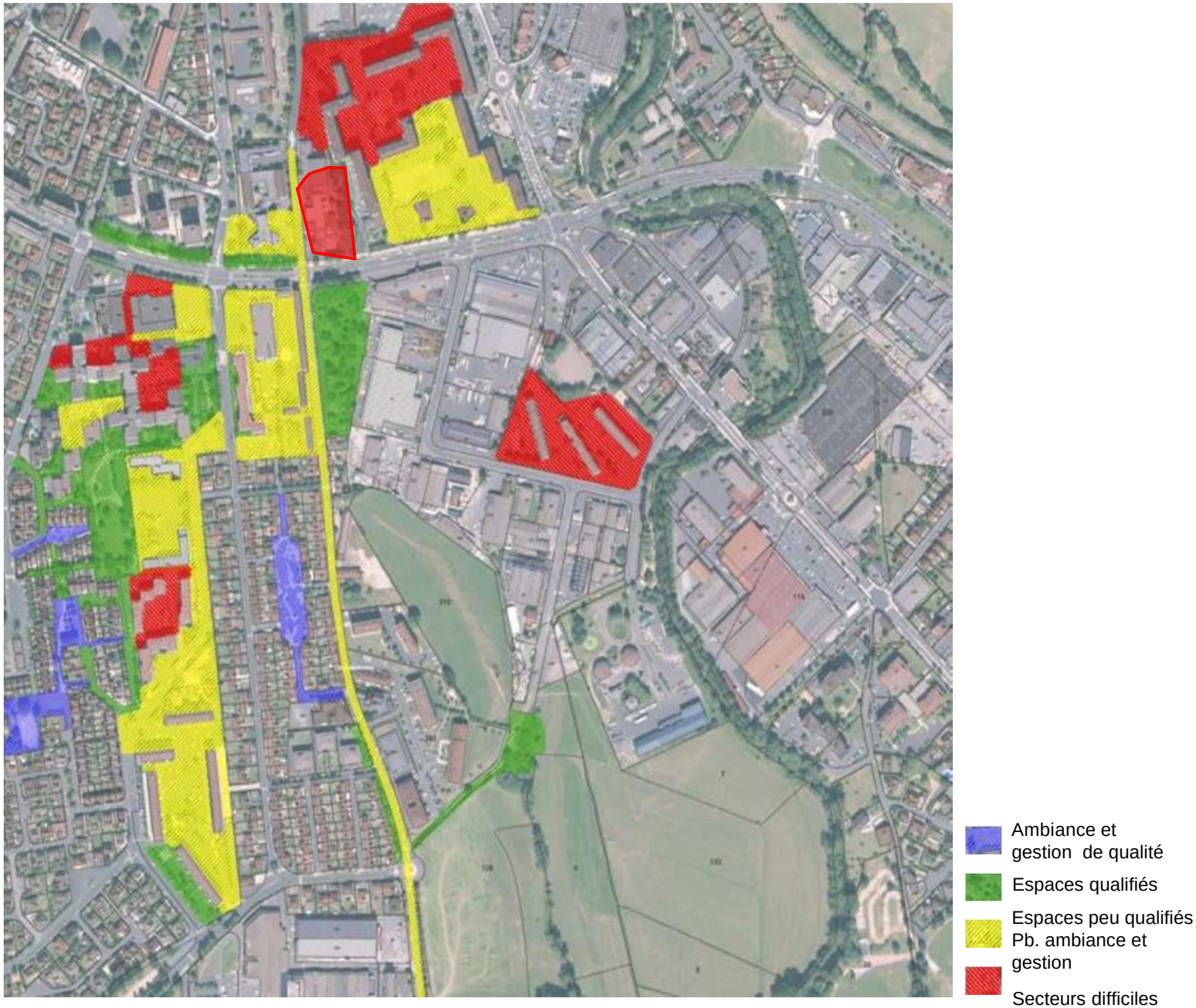


DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Paysage – Des trames paysagères inter-quartier et d'agglomération mais discontinues

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Fonctionnement social-urbain et gestion : ponctuellement difficiles mais globalement apaisés et tenus



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

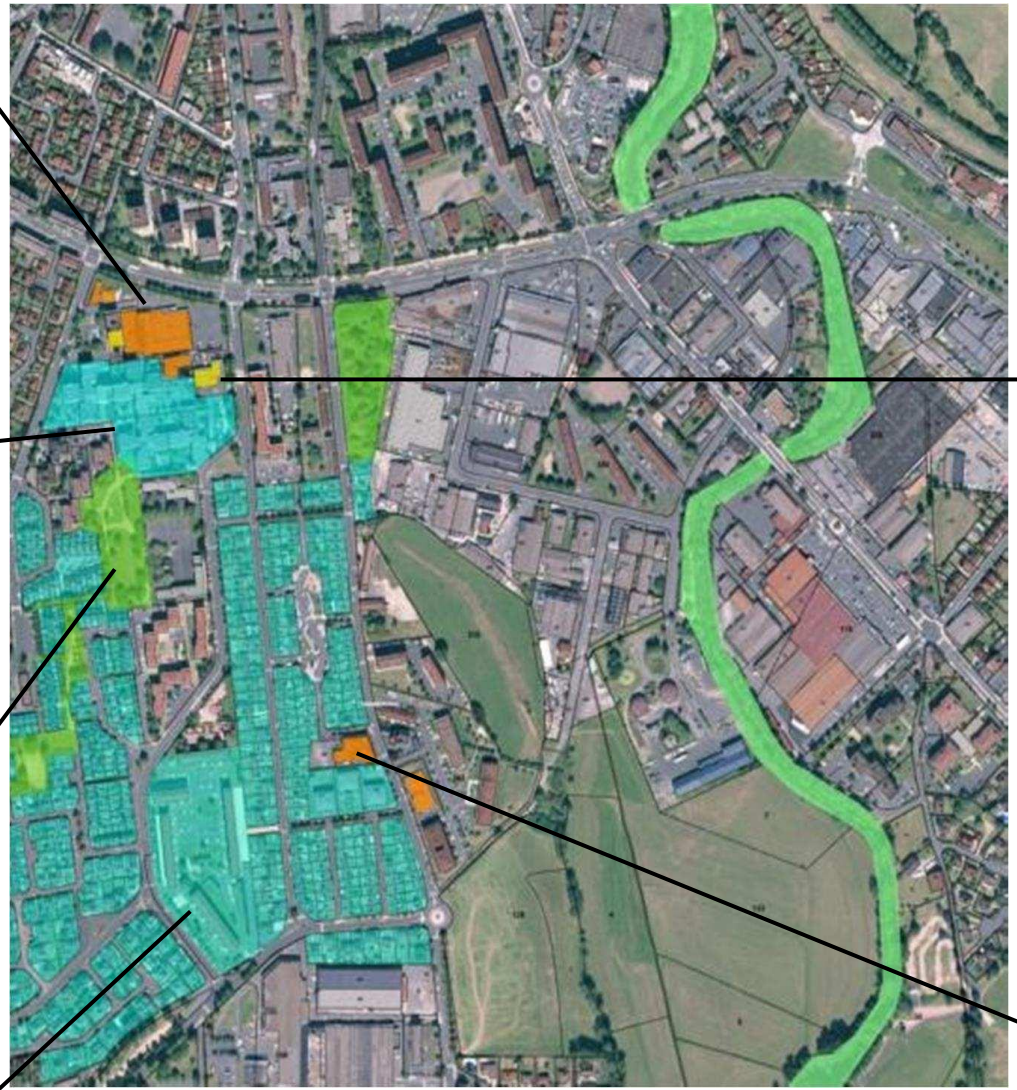
Les atouts nombreux du site et de sa proximité

Centre commercial

Résidence Plein Soleil

Parc Jara

Résidence Canteloube



Centre social

Centre commercial

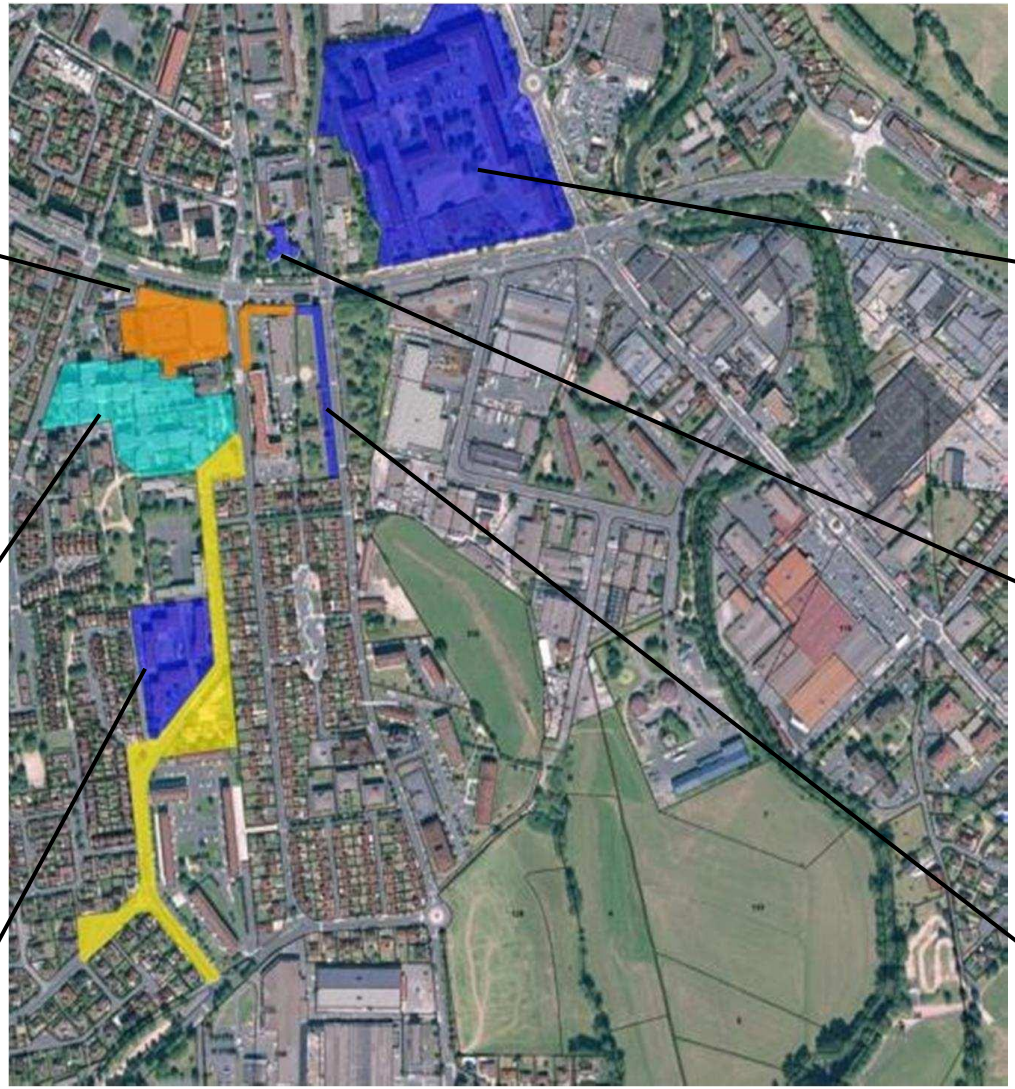
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Les faiblesses du site et de certaines configurations de l'espace

Centre commercial

Résidence Plein Soleil

Résidence Clémenceau



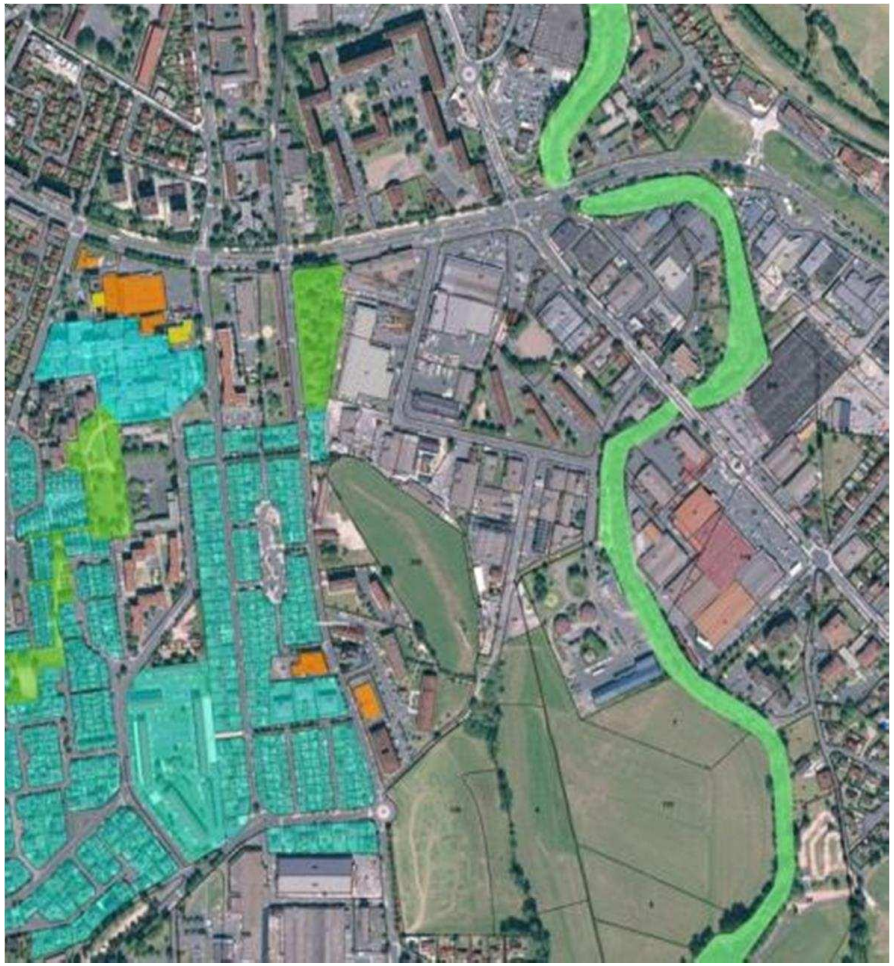
La Montade

Foyer des jeunes travailleurs

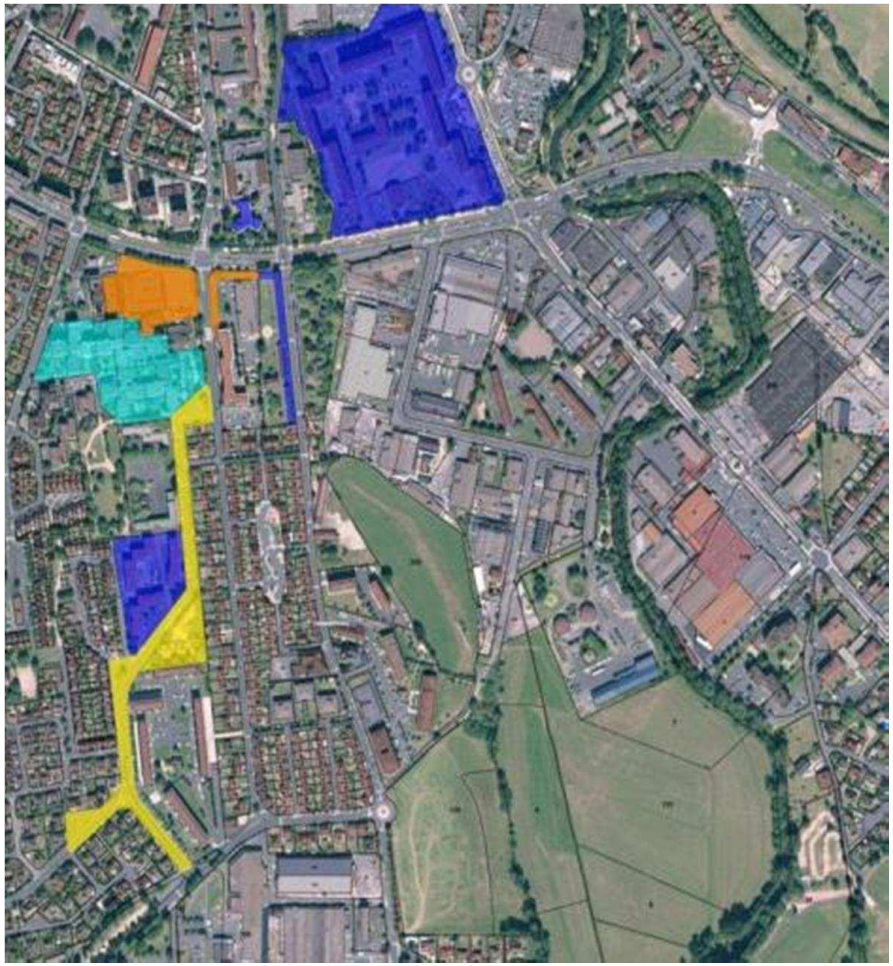
Résidence Vieux Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Atouts du site



Faiblesses du site

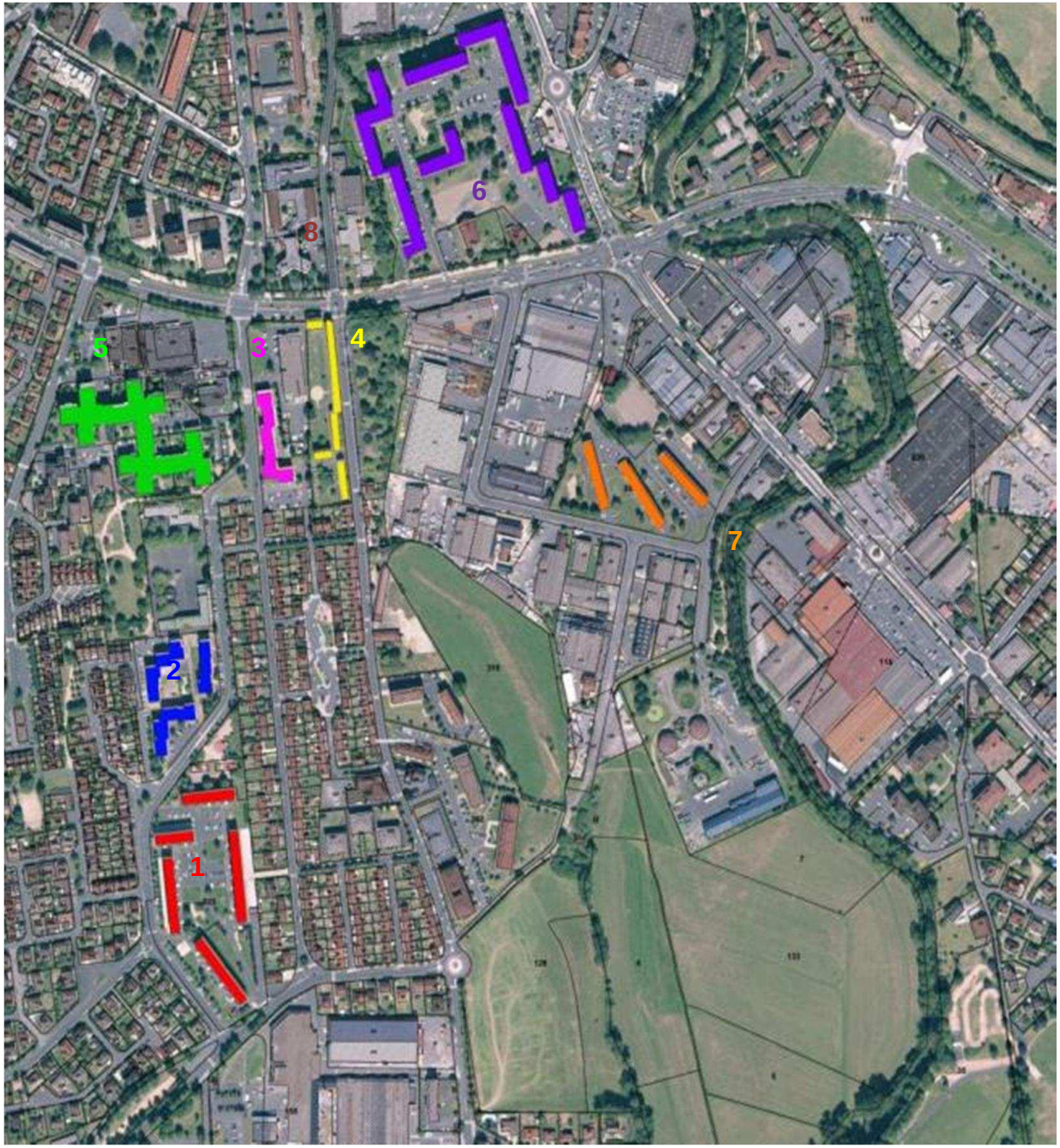


Un quartier qui dispose d'une mixité à la fois :
- fonctionnelle (commerces, services, équipements, tertiaire, activités),
- et sociale (copropriété dans collectifs, pavillonnaire).

Dont peu de quartiers peuvent se prévaloir…

… Mais dont les éléments dissociés, juxtaposés ne parviennent pas aujourd'hui à composer un environnement attractif.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

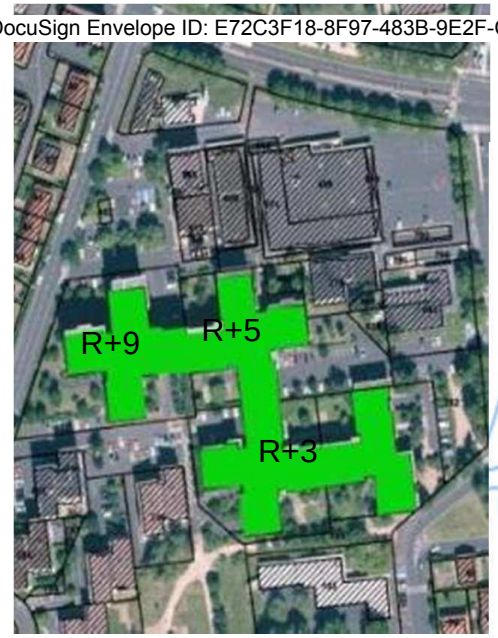


1. Canteloube
2. Clémenceau
3. Cortat
4. Marmiers
5. Copropriété Plein Soleil
6. La Montade
7. Brouzac
8. FJT

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Résidence Plein Soleil

Des logements relativement attractifs mais un univers résidentiel labyrinthique avec de nombreux passages sous porches.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots assemblés en croix de R+4 à R+9
- Ensemble de 15 bâtiments en trois groupes et trois syndics
- 250 logements
- Ascenseur : oui
- Conception : 1976
- Trois groupes : PleinSoleil 1 – 2 et 3, 3 fonctionnant bien, 1 fragile et 2 en difficulté (certaines cages dégradées)

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Un agencement relativement attractif**
  - ± Logements traversants et monoorientés (selon typo)
  - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
  - - SdB aveugle, wc séparés
  - - Offre de rangements restreinte
  - + Beaux balcons/Loggias
- **Des pièces de taille confortable**

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Certains secteurs qualitatifs** (façades, jardins…)
- **Stationnement** : parkings privatifs en sous-sol par groupe
- **Parties communes :** accès sous porche pénalisant, configuration complexe, cages aveugles
- **Accessibilité PMR :** oui
- **Aménités urbaines :** très proches
- **Qualité des espaces extérieurs :** espaces labyrinthiques avec de nombreux passages sous porches. Proximité du centre commercial pénalisant. Des espaces plantés de qualité néanmoins.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des logements bien agencés, traversant mais avec des petits séjours.
Ambiance résidentielle agréable et qualifiée.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+3 / R+4
- Ensemble de 5 bâtiments
- 156 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1967

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 88 logements sur 156 (autres T4 et T5)
- **Un agencement plutôt attractif**
  - + Logements traversants
  - + Circulations réduites, sans servitude de passage
  - + SdB aérée et wc séparés
  - + Offre de rangements
  - Pas de Balcons/Loggias
- **Des pièces confortables (sauf séjour 17m²)**
- **Qualité des vues :** dégagées

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant 200 places (ratio 1,2)
- **Parties communes :** configuration simple, cage éclairée
- **Accessibilité PMR :** non et pas de logement en RDC
- **Aménités urbaines :** relativement proche
- **Qualité des espaces extérieurs :** bonne
- **Vacance** : 0 logement (au 1er trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 0% (pour 1er trimestre 2016)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Clémenceau

Des logements à l'agencement peu attractif.
Ambiance résidentielle peu qualitative.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots accolés R+3/ R+4
- Ensemble de 11 bâtiments
- 119 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1973

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 70 logements sur 119 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement peu attractif**
  - ± Logements traversants et monoorientés (selon typo)
  - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
  - - SdB aveugle et wc séparés
  - + Offre de rangements
  - - Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (séjour 17m²)**
- **Qualité des vues :** vis à vis importants

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : insuffisant 105 places (ratio 0,9)
- **Parties communes :** configuration simple, cages éclairées et aveugles
- **Accessibilité PMR :** non mais des logements en RDC
- **Aménités urbaines :** relativement proches
- **Qualité des espaces extérieurs :** faible
- **Vacance** : 1 logement (au 1er trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 5,88% (7 lgts) (pour 1er trimestre 2016)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des logements à l'agencement relativement peu attractif mais proches des aménités urbaines.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots accolés R+4
- Ensemble de 6 bâtiments
- 62 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1973

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 37 logements sur 62 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement peu attractif**
  - ± Logements traversants et mono-orientés
  - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
  - - SdB aveugle
  - + Offre de rangements
  - - Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (petits séjours)**
- **Qualité des vues :** dégagées

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant 62 places (ratio 1)
- **Parties communes :** configuration simple, cages éclairées et aveugles
- **Accessibilité PMR :** non mais des logements en RDC
- **Aménités urbaines :** très proches
- **Qualité des espaces extérieurs :** bonne
- **Vacance** : 0 logement (au 1er trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 0% (pour 1er trimestre 2016)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des logements relativement bien agencés mais avec des très petites pièces.
Ambiance résidentielle peu attractive.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+2/R+3 et R+4
- Ensemble de 4 bâtiments
- 92 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1956

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

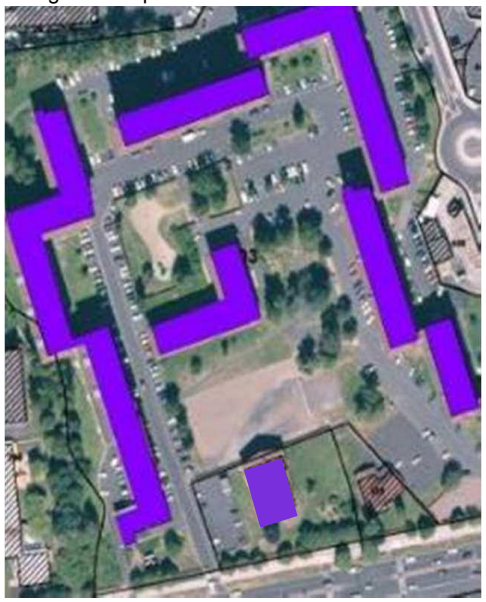
- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 70 logements sur 92 (autres T4)
- **Un agencement relativement attractif**
  - \+ Logements traversants
  - \- Servitude de passage par le séjour systématique
  - \+ SdB éclairée et WC séparés et ventilés
  - \- Problèmes acoustiques
  - \- Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (très petits séjours 16m² et SdB)**
- **Qualité des vues :** dégagées et sans vis à vis

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : insuffisant 50 places (ratio 0,5)
- **Parties communes :** configuration simple, cages éclairées
- **Accessibilité PMR :** non, escalier pour atteindre logts
- **Aménités urbaines :** proches
- **Qualité des espaces extérieurs :** bonne
- **Vacance** : 8 logements (vacance stratégique au 1er trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 3,26% (pour 1er trimestre 2016)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le Montade



Des logements relativement bien agencés et traversant.
Ancienne caserne bénéficiant de cette ancienne réputation.
Mais ambiance résidentielle peu attractive.
Proches d'aménités urbaines.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres allant de R+4 à R+8
- Ensemble de 10 bâtiments
- 433 logements
- Ascenseur : oui sur certain bâtiments
- Construction : 1968

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 254 logements sur 433 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement attractif**
  - + Logements traversants
  - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
  - SdB aveugle, WC séparés
  - + Offre de rangements
  - + Balcons/Loggias
- **Des pièces de taille confortable (séjour 18,7m²)**
- **Qualité des vues :** dégagées mais donnant sur des aires de stationnement

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant – env. 435 places
- **Parties communes :** configuration simple, cages aveugles
- **Accessibilité PMR :** non (emmarchement) mais des ascenseurs et des logements en RDC
- **Aménités urbaines :** très proches
- **Qualité des espaces extérieurs :** faible
- **Vacance** : 0,2%
- **Taux de rotation** : 2,61%

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des logements bien agencés et traversant.
Une ambiance résidentielle très peu attractive déconnectée de la Ville.

CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+4
- Ensemble de 3 bâtiments
- 96 logements
- Ascenseur : non
- Réalisation : 1968

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 37 logements sur 62 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement attractif**
  - + Logements traversant
  - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
  - + SdB aérée et WC séparés
  - + Offre de rangements
  - Pas de Balcons/Loggias
- **Taille des pièces inconnues**
- **Qualité des vues :** dégagées mais donnant sur des arrières de bâtiments d'activités

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant 96 places (ratio 1)
- **Parties communes :** configuration simple, cages éclairées
- **Accessibilité PMR :** non
- **Aménités urbaines :** très éloignées
- **Qualité des espaces extérieurs :** très faible
- **Vacance** : 2,08%
- **Taux de rotation** : 7,44%

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Analyse de l'attractivité des résidences - synthèse

1. Canteloube
2. Clémenceau
3. Cortat
4. Marmiers
5. Copropriété Plein Soleil
6. La Montade
7. Brouzac
8. FJT

Bleu : patrimoine attractif dont les qualités sont à conforter

Orange : patrimoine moyennement attractif nécessitant des interventions importantes pour retrouver une attractivité

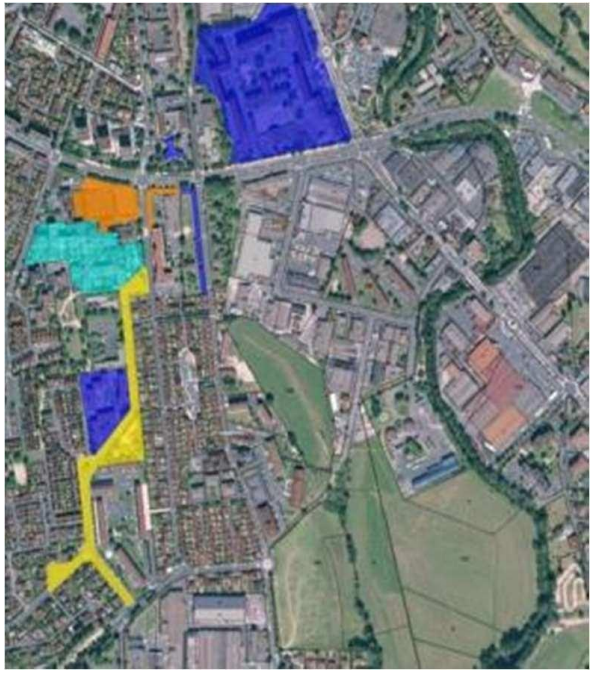
Rouge : patrimoine faiblement attractif

Hachures : tendances

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Atouts du site

Faiblesses du site



Bilan patrimonial

Un quartier qui dispose de nombreux atouts … mais dont :
- les éléments ne parviennent pas aujourd'hui à composer un environnement attractif (centralité peu valorisante, contexte d'habitat peu qualitatif sur certains secteurs…),
- les logements sont vieillissants et doivent évoluer pour se rapprocher de la demande,
- le cadre de vie et les équipements pourraient être mieux valorisés,
- certains secteurs sont sur une dynamique inquiétante de spécialisation…

Engageant une perte d'attractivité globale et une paupérisation du peuplement.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

2. Marché de l'habitat et diagnostic foncier

(cabinets d'études MERCAT CITADIA et VILLE EN OEUVRE)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

- **Un contexte démographique marqué par un recul du nombre d'habitants d'Aurillac au profit du périurbain …**

Le nombre d'habitants d'Aurillac est en décroissance faible depuis 1982 (environ -0,4%/an), à un rythme moins marqué qu'à l'échelle du département. La CABA reste cependant attractive avec une augmentation d'environ 0,5%/an du nombre d'habitants. A l'échelle des Marmiers, la baisse démographique est de 11% entre 2009 et 2013 mais cette tendance baissière a semblé s'inverser entre 2012 et 2013 (+1%).

- **… par un vieillissement de la population**

La part des 60 ans et plus augmente à Aurillac : ils représentaient 30% de la population en 2012. La part des actifs reste majoritaire (38% de la population communale) mais en diminution progressive. A l'échelle de l'IRIS des Marmiers, la part des personnes âgées augmente de 13% entre 2009 et 2013. Plus de 64% des titulaires de LLS auront plus de 65 ans d'ici une dizaine d'années.

- **… et par une population peu familiale**

La population du pôle urbain est très peu familiale. 40% des ménages sont des personnes seules. Sur l'IRIS des Marmiers, la part des familles diminue également (-11% entre 2009 et 2013), avec une diminution plus marquée pour les familles avec enfants (-21% entre 2009 et 2013).

- **Ce qu'il faut retenir :**

➢ **Une décroissance démographique et une population de moins en moins familiale dans le pôle urbain, au profit du périurbain, en raison d'un manque de foncier et d'une offre peu adaptée sur la commune centre, notamment en logement individuel.**

➢ **Une population vieillissante qui génère une demande croissante de logements adaptés aux séniors.**

EVOLUTION DE LA POPULATION 2009 – 2013 – QUARTIER DES MARMIERS

	2009	2010	2011	2012	2013	entre 2009 et 2013	
Population	1972	1855	1786	1739	1762	-11%	*La baisse de la population s'observe comme à l'échelle communale.*
Part des +60 ans	476	464	479	510	540	13%	*Dans cette conjoncture, la part des personnes âgées augmente, de façon plus importante pour la tranche 60-75 ans que pour les +75 ans.*
Ménages	980	967	949	931	913	-7%	
1 pers	434	476	475	455	423	-3%	*La baisse de la part des ménages composés d'une seule personne et de la part des couples sans enfatns reste très modérée.*
familles	521	461	439	442	462	-11%	
Familles sans enfants	234	198	200	214	229	-2%	
Familles avec enfants	182	167	152	134	144	-21%	*Tandis que la part des familles baisse deux fois plus pour les ménages avec enfants*
Familles monoparentales	106	97	87	94	89	-16%	

Source : Insee entre 2009 et 2013, iris des Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

- **Une demande de logements sur la commune est axée autour de 4 profils :**

(source : PLH et étude Mercat pour Logisens – îlot St Eugène)

- **Plus de 60 ans : constituent la** demande principale à l'acquisition. Ces ménages peuvent avoir des apports entre 70 et 75 K€ (revente d'un pavillon d'une commune proche pour se rapprocher des services/équipements/commerces de centre ville) et peuvent avoir un intérêt pour des résidences encore peu présentes sur le territoire.

- **Classes modestes en accession sociale :** de part la baisse des prix de l'immobilier, certaines personnes de catégories sociales modestes peuvent être propriétaires, mais le budget moyen des acquéreurs reste limité car ces derniers ont peu voire pas d'apport personnel.

- **Moins 30 ans** : ils recherchent principalement des appartements dans l'ancien en primo-accession (en raison des montants d'acquisition plus faibles que dans le neuf et d'une offre plus importante). Il s'agit majoritairement de ménages de 2-3 personnes.

- **Classes socio professionnelles moyennes+** : ces catégories « plus aisées » ont un budget en acquisition de 160 à 170 K€. Ces ménages recherchent de grands appartements dans le centre ou des maisons avec jardin dans les communes périurbaines. Ils sont sensibles à la qualité et aux performances énergétiques des produits immobiliers.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTS

- **Un parc de logements existants composé majoritairement de résidences principales en collectif et de propriétaires occupants**

Le parc de logements d'Aurillac s'élevait à environ 16 900 unités en 2012. 83% de ces logements sont des résidences principales. 71% de ces résidences principales sont des logements collectifs (96% d'individuel hors pôle urbain). Pour coller à la demande, la tendance d'évolution actuelle est cependant à l'augmentation des logements individuels à Aurillac (+1,7% entre 2007 et 2012). La part de propriétaires occupants représente près de 50% des résidences principales. A l'échelle de l'IRIS des Marmiers, 1026 logements sont recensés, dont 177 maisons et 846 appartements correspondant respectivement à 17 % et 82% du parc. Cette répartition n'a pas évolué ces dernières années.

- **Des logements existants principalement adaptés au logement des familles :**

L'offre des T4 et plus représente les 2/3 des résidences principales dans la CABA. Certaines communes en recensent plus de 80%. Sur le pôle urbain, les petits logements de type T2-3 sont plus largement présents (40%) même si l'offre de grands logements reste majoritaire (60%). A l'échelle du parc social des Marmiers, les T3 et T4 sont prédominants alors que la part des familles avec enfants est faible (7%) et que prédominent des personnes seules (70%) et des familles monoparentales (14%).

- **Un parc de logements vieillissant et une vacance en hausse**

Le parc de logements d'Aurillac est globalement vieillissant (30% du parc construit avant 48) et la vacance est en hausse depuis 2007 et s'établit à près de 12% du parc de logements. 20% des copropriétés (selon l'Observatoire ANAH) présentent des signes de difficultés, une situation qui fait naître un enjeu d'accompagnement des copropriétaires au niveau du territoire.

- **<u>Ce qu'il faut retenir :</u>**

➢ **Un parc communal existant structuré autour de logements familiaux peu adaptés aux attentes des ménages avec enfants (qui s'installent en maison individuelle dans le périurbain) et aux tendances d'évolution socio-démographiques, ce qui débouche sur une vacance importante.**

➢ **Un parc vieillissant et des signes de fragilité au sein des copropriétés, notamment celle jouxtant le QPV, nécessitant un accompagnement.**

Répartition typologique du parc de logements existants

Marché de l'ancien 2016 *Source : étude Mercat pour Logisens Diagnostic urbain QPV 2015*

	LLS du QPV Marmiers	Aurillac	Pôle urbain CABA	Périphérie CABA
T1	0%	9%	5%	/
T2	20%	12%	13%	3%
T3	41%	29%	21%	10%
T4	29%	35%	27%	30%
T5	9%	15%	34%	58%

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

- **Un marché dominé par le lot à bâtir et l'accession sociale :**

Le prix moyen actualisé des terrains à bâtir est en augmentation en 2017 (35 €/m2). Les références de prix en accession sociale à la propriété s'établissent à environ 2000 €/m2. Le marché de l'accession sociale a été alimenté par les promoteurs locaux (Procivis, Logisens et SA Polygone) dans l'ensemble des opérations récentes.

- **Un marché de l'accession libre quasi inexistant :**

Le marché de la promotion est quasi inexistant, en raison principalement de la concurrence du marché de la revente dans l'ancien (prix d'environ 1076 €/m2, en baisse depuis 5 ans de 17% et de 3,6% depuis 3 mois).

- **Une production de logements très faible sur Aurillac et globalement en baisse depuis 2009 :**

Une production très faible sur la ville centre, d'environ 2,2 logements par an pour 1000 habitants, soit un total de production annuel moyen depuis 10 ans de 58 logements, dont près de 50% en logements individuels. Une production beaucoup plus dynamique dans le périurbain Sud et Ouest.

- **<u>Ce qu'il faut retenir :</u>**

➢ **Le marché du logement neuf à Aurillac se structure principalement autour de l'individuel, du lot à bâtir et du marché de l'accession sociale à la propriété.**

➢ **Un marché de la promotion quasi inexistant en raison d'une concurrence très forte de la revente dans l'ancien. D'où un enjeu très marqué de prix de sortie dans l'éventualité d'une programmation de logements en accession libre en collectif.**

➢ **Une production très faible faisant naître un enjeu fort de flux d'absorption par le marché et de priorisation des opérations concurrentes.**

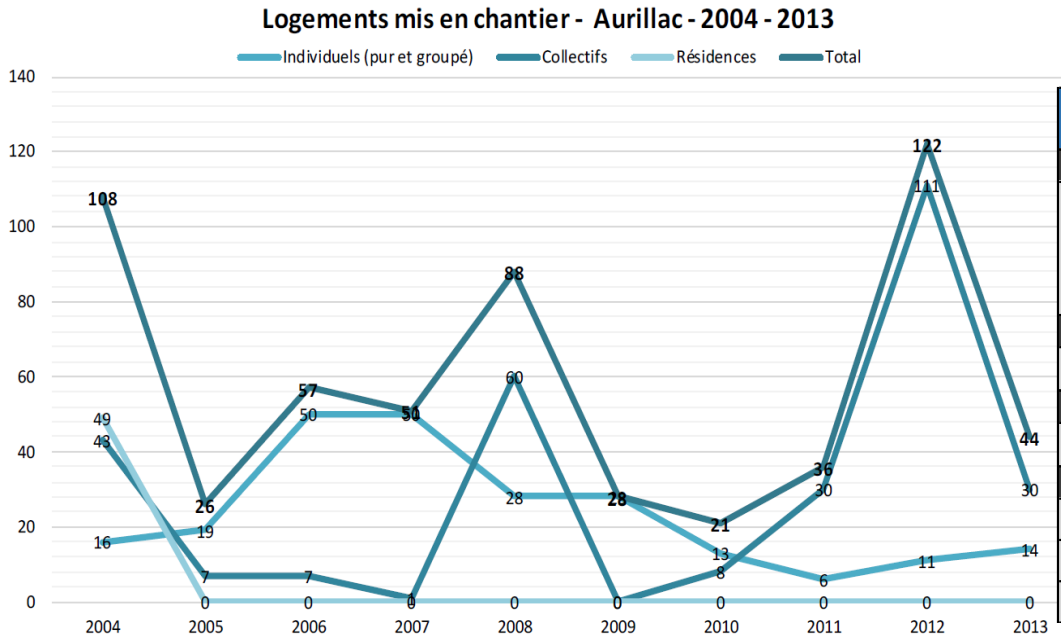
Flux de production neuf

Source : Etude Mercat pour Logisens *Données Sit@del*

Moyenne 2004-2013	Individuel	Collectif	Résidence	Total
Aurillac	24 logts/an	30 logts/an	4 logts/an	58 logts/an
	41%	52%	7%	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS



Sources: Sit@del / Etude Mercat pour Logisens

PRIX MOYENS	2016	COMMENTAIRES
LOT À BÂTIR		
Terrains à bâtir	27 €/m2	Un prix moyen actualisé en mars 2017 à 35 €/m2 sur Aurillac. Prix terrain + maison = 150 K€
INDIVIDUEL ANCIEN		
Accession libre	110 K€ À 160 K€	
COLLECTIF ANCIEN		
Accession libre Aurillac	1 076 €/m2	Baisse de 15% depuis 5 ans
COLLECTIF NEUF		
Accession sociale neuf	2 000 €/m2	Offre faible
PSLA neuf hors pkg	2 000 €/m2	Référence Courpou
Accession libre neuf hors pkg	2 300 €/m2	Référence Courpou

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

3. Développement économique et commercial (population, activités et emplois)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Un quartier qui connait des difficultés sociales mais inscrit dans un environnement plus favorable

Population

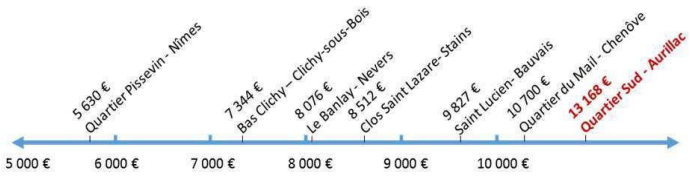
	Aurillac Sud Périmètre vécu**	Aurillac
Population	1 739	5 666	27 073
Part de la population - 24 ans	26%	23%	26%
Part de la population + 65 ans	21%	22%	24%
Nombre de ménages	931	2 633	14 184
Part des familles monoparentales	22%	16%	17%
Part des familles nombreuses	6%	7%	4%

Un quartier de taille moyenne, représentant 6 % des ménages de la ville d'Aurillac.
Un quartier plus jeune que le reste de la ville d'Aurillac (une part des + de 65 ans moins élevée).

Niveau de vie

	Aurillac Sud Périmètre vécu**	Aurillac
Médiane du revenu fiscal par UC	13 168€	16 976€	18 109€
Part des allocataires CAF dont le revenu est constitué à 50 % par des prestations CAF	38%	33%	25%

Mais dont le revenu disponible est sensiblement inférieur à celui de la commune. Un revenu médian représentant 72% du revenu médian de la ville.



Mais une mixité sociale qui lui permet de maintenir un niveau de revenu médian relativement haut en comparaison à d'autres QPV.

- Source : INSEE 2012
- Iris marmiers

** Iris Tronquieres, Aurillac Sud (Marmiers), Ponetrie

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

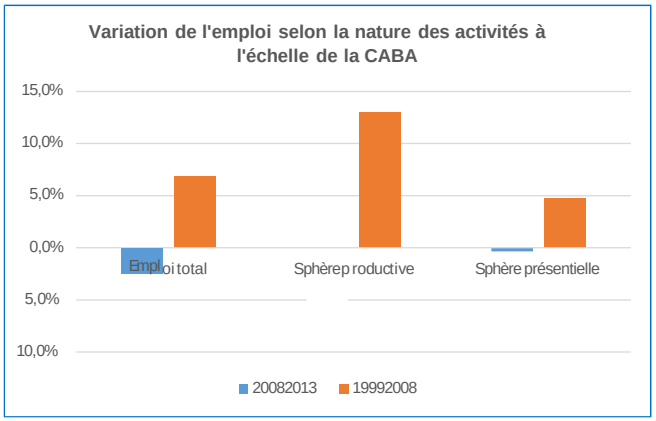
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Un quartier qui concentre des difficultés sociales mais inscrit dans un environnement plus favorable

7 %

C'est le taux de chômage à l'échelle de la zone d'emploi du bassin d'Aurillac (en baisse de 0,1 points depuis 2015)

Une zone d'emplois de 35 150 emplois qui a connu entre 2003 et 2012 une augmentation du chômage de 2,39 %, tandis que le volume d'emplois reculait de 0.20 %.



2,6 % c'est à l'échelle de la CABA la perte d'emplois entre 2008 et 2013.

C'est la sphère productive qui a subit la plus grosse perte d'emplois (8,7%), le tissu économique de la sphère présentielle jouant son rôle d'amortisseur social et économique (0,3%)

Activités	Population active 15 – 64 ans	66%	69%	70%
	Taux de chômage	26%	14%	13%
	Taux d'emploi des 15 – 64 ans	50%	59%	61%
	Part des hauts niveaux de formation	8%	14%	23%
	Part des non diplômés	31%	26%	16%
	Part des salariés en CDI	82%	85%	84%

Avec un taux d'emploi de 11 points inférieur au niveau communal le quartier Marmiers concentre des difficultés, mais elles restent absorbables à une échelle intercommunale.

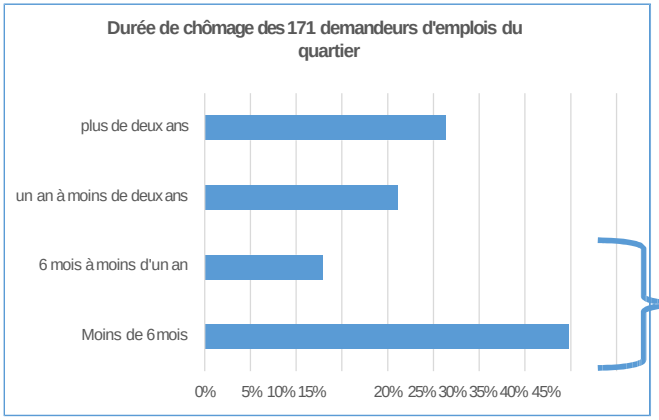
- Source : INSEE 2013
- Iris marmiers

** Iris Tronquieres, Aurillac Sud (Marmiers), Ponetrie

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

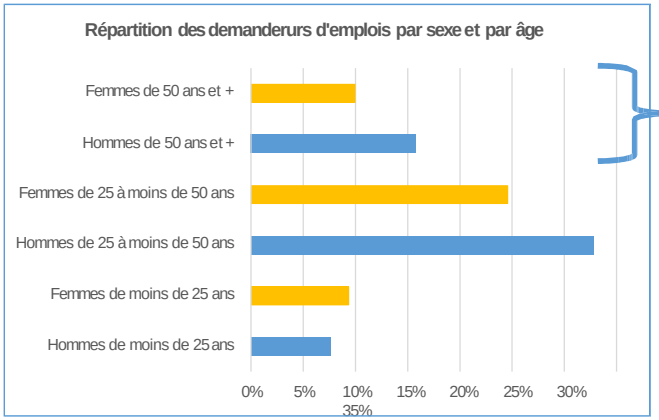
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Des différentes natures de demandeurs d'emploi du chômage



53 %

Les chômeurs de courte durée, cyclique, représentent plus de la moitié des chômeurs du quartier.

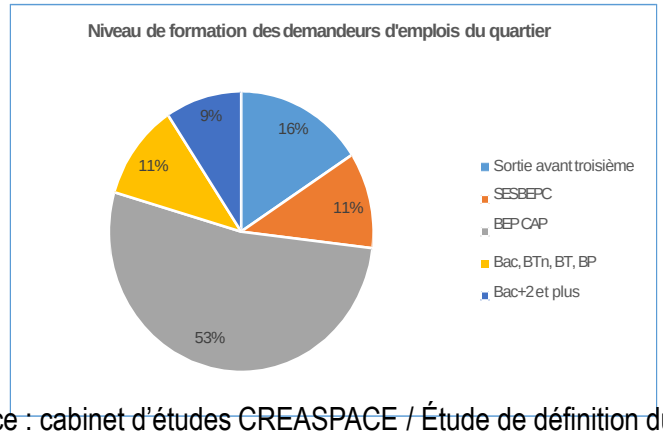


26 %

Les chômeurs de plus de 50 ans représentent ¼ des chômeurs du quartier.

Le quartier Marmiers représente 6% du total des demandeurs d'emploi de la ville d'Aurillac, soit 171 personnes (catégorie A,B, C) (2014).

Une dynamique d'emploi favorable à l'échelle de la CABA avec la persistance de métiers en tensions sur le marché du travail (opérateur production et maintenance, métiers du bâtiment, chauffeur routier, mécanicien poids lourd).



27 % des DE du quartier ont un niveau de formation inférieure ou égale au BEPC.

80% des DE du quartier ont un niveau de formation inférieure au BAC.

Des freins à l'emploi pour les habitants du quartier identifiés dans le contrat de ville = mobilité, qualifications, maitrise du français.

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Un quartier à conforter dans la dynamique d'agglomération

=> Un quartier qui concentre des fragilités sociales

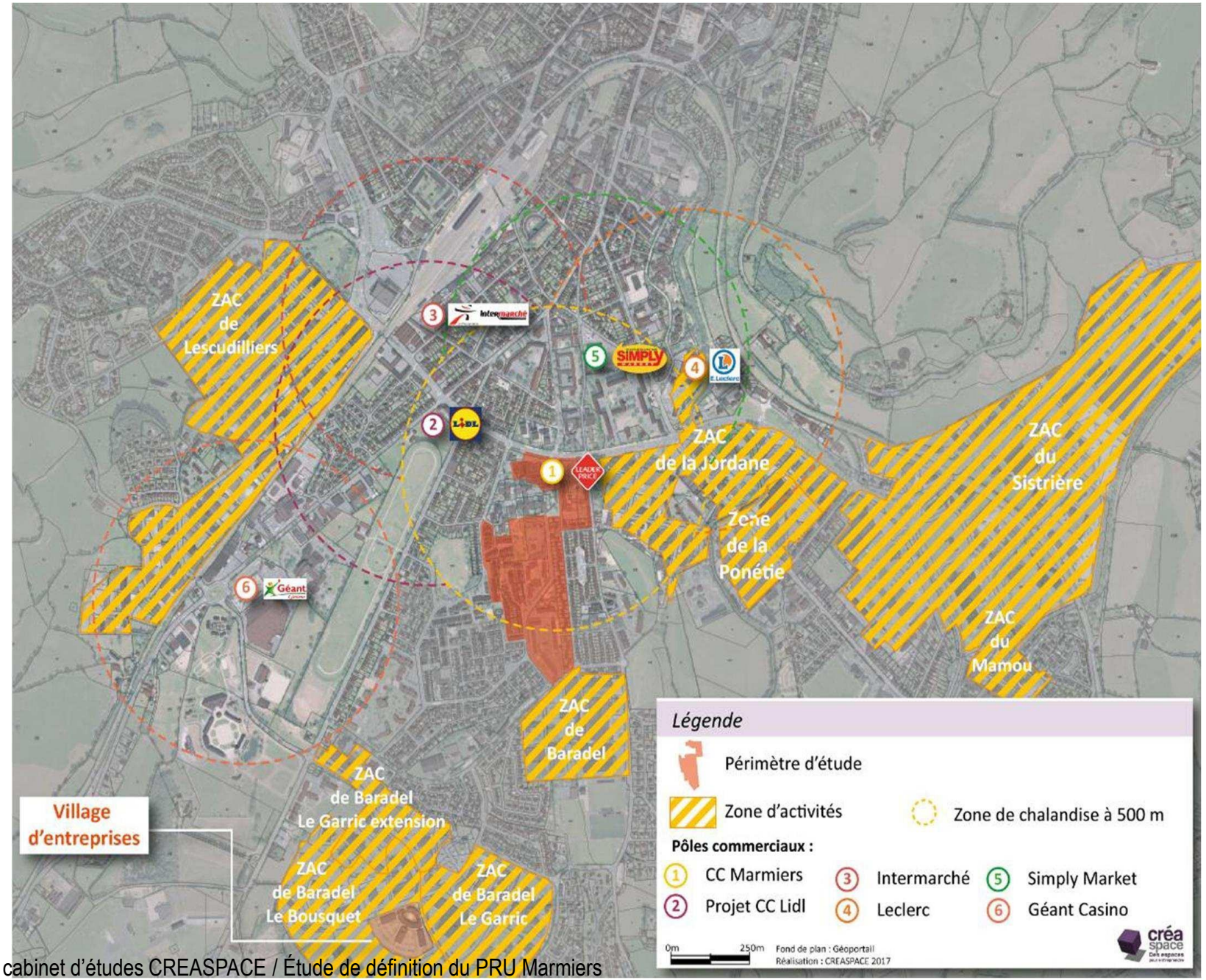
=> Mais qui ne subit pas d'effet « quartier » dans la dynamique d'emploi

=> D'autant qu'il s'inscrit dans le territoire actif de la CABA

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

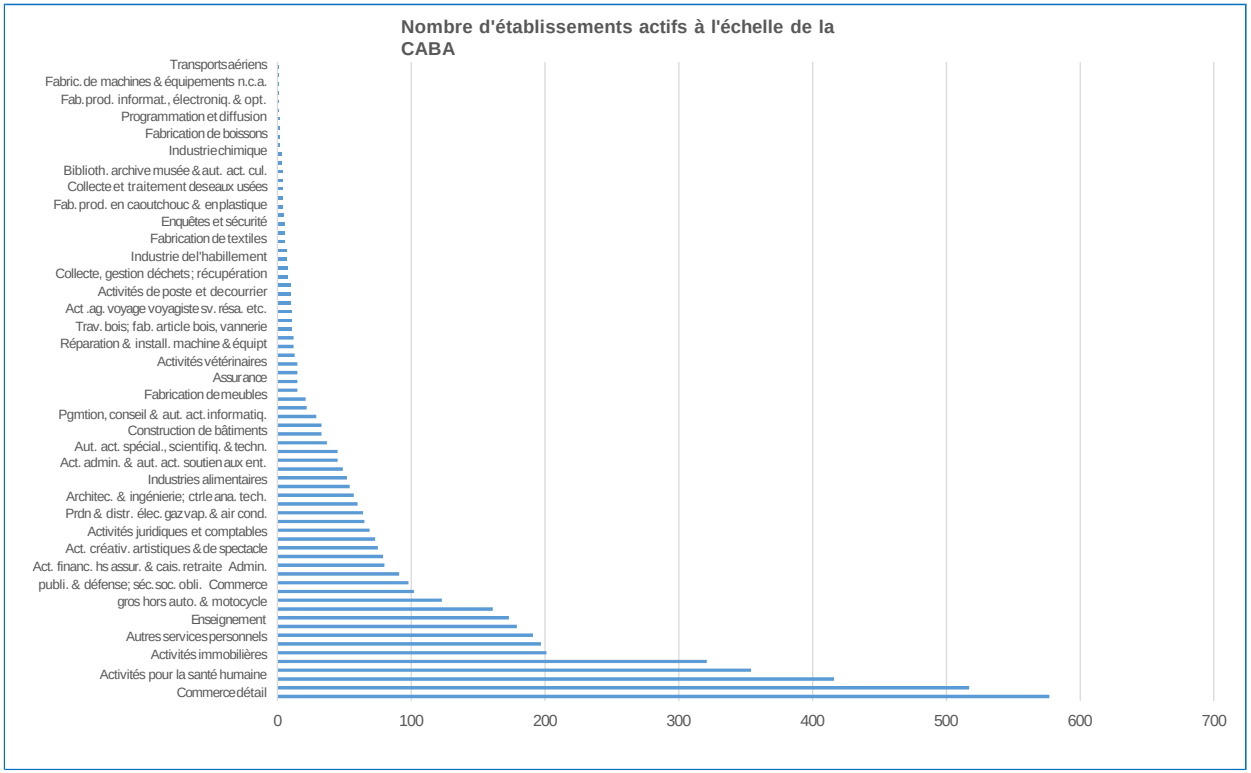
Une partie ... de l'agglomération notamment lié par la RN122

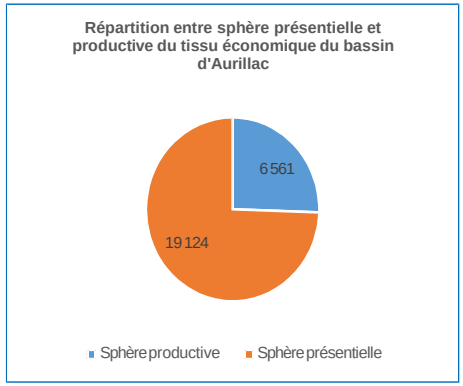


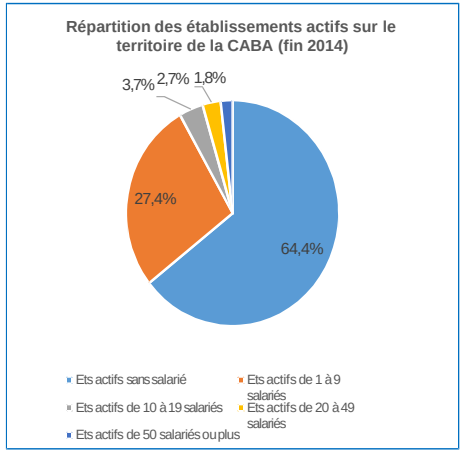
Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

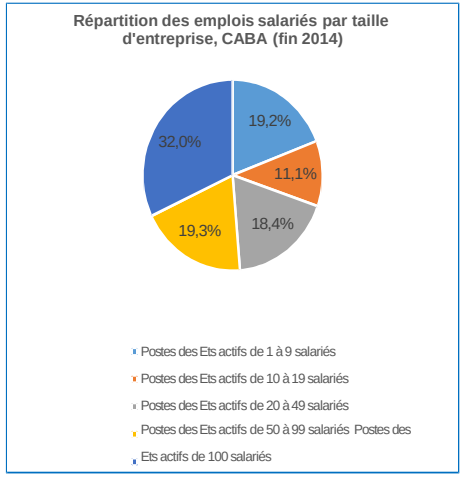
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Un tissu économique typique d'une ville préfecture









C'est le nombre d'établissements actifs à l'échelle de la CABA (fin 2013). 7 secteurs représentes plus de 50% des établissements : le commerce détail, les travaux de construction spécialisés, les activités pour la santé humaine, la culture et production animale, les activités immobilières, la restauration, les services à la personne

→ Un tissu économique composé essentiellement de la sphère présentielle où les établissements de commerce de détails sont les plus nombreux.

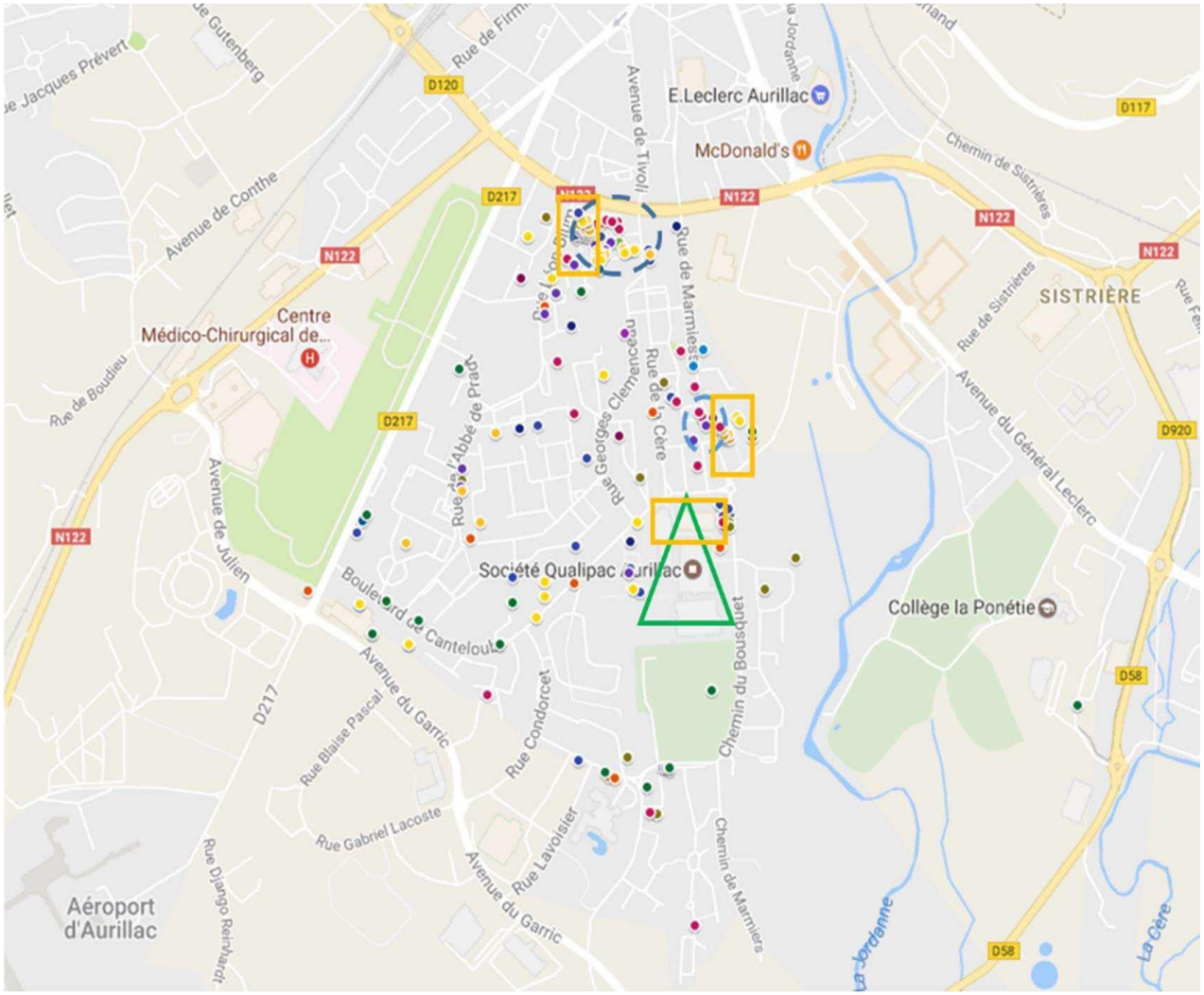
→ Un tissu économique essentiellement structuré autour de petit établissements (92% des établissements ont moins de 10 salariés) qui représentent cependant que 20% de l'emploi salarié total.

→ Les établissements de plus de 100 salariés représentent quant à eux plus de 30 % des effectifs salariés pour une part de 1,8%.

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Une mixité fonctionnelle à adapter à connecter et rendre lisible à l'échelle de la ville et l'agglomération



Entreprises et associations et structures publiques

- ➢ Périmètre d'étude : 63 établissements
- ➢ Périmètre vécu : 116 établissements

- Santé humaine et action soci... (41)
- Commerce (29)
- Tertiaire résidentiel (25)
- Association (16)
- Arts, spectacles et activités r... (15)
- Activités de services adminis... (14)
- Industrie (13)
- Construction (11)
- Enseignement (10)
- Commerce de gros (2)
- Transport (2)
- Automobile (1)

Les lieux économiques identifiés:

- les sites d'entreprises aux effectifs relativement important, Orange (rue R.Cortat), Auriplast (bd. Canteloube)
- les pôles commerciaux Marmiers et rue de Marmiesse
- Les immobiliers dédiés, immeuble tertiaire rue Léon Blum, maison médicale rue Marmiesse, cabinet médical plein soleil
- les entreprises dans le diffus (chez le chef d'entreprise)

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

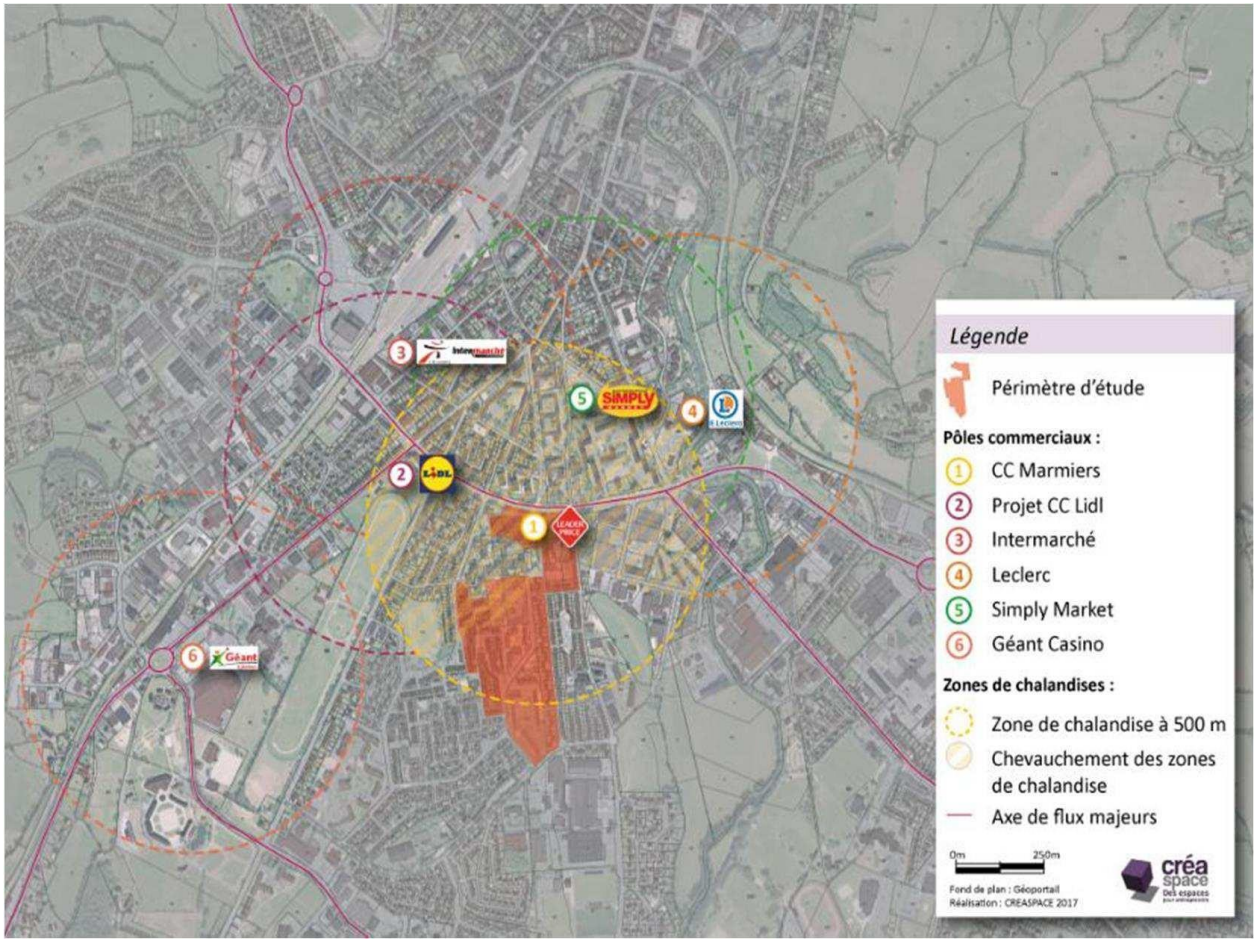
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le centre commercial Marmiers dans un contexte concurrentiel dense

Le centre commercial Marmiers est localisé au sein d'un tissu concurrentiel très dense : deux polarités commerciales sont localisées au sein de sa zone de chalandise primaire disposant chacun d'une locomotive alimentaire

Ce tissu concurrentiel est en cours de renforcement avec l'ouverture future d'un ensemble commercial de 4 516 m² avenue Charles de Gaulle avec un Lidl comme locomotive commerciale

Ce projet situé à proximité direct du CC Marmiers risque de créer une évasion commerciale importante si aucune action n'est engagée **afin de requalifier les espaces extérieurs du CC et lutter contre la vacance commerciale**



La mise en œuvre de ce type d'actions est actuellement limitée car la propriété des différents espaces (parking, espace de déambulation entre les commerces, locaux commerciaux) est éclatée entre plusieurs propriétaires privés

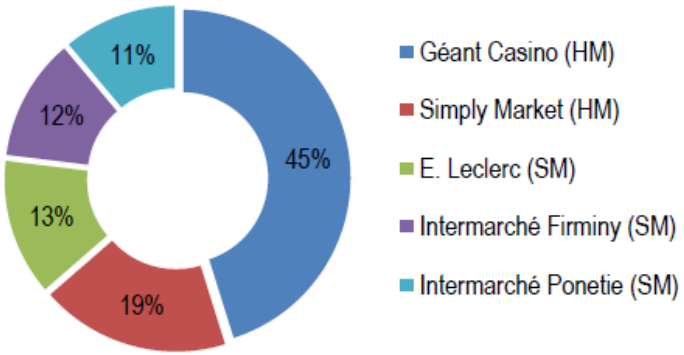
Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Environnement commercial du quartier et place du Centre Commercial Marmiers

L'OFFRE COMMERCIALE A 10 MINUTES

Répartition du plancher commercial (16.000 m²) des grandes surfaces alimentaires dans un rayon de 10 minutes.



➔ **Plus de 16.000 m² de grandes surfaces alimentaires à proximité du site. Le pôle Marmiers,** (comme les 5 autres pôles de quartier) **est directement sous l'influence des pôles de :**

- **Géant Casino** générant en 2013, 121 millions d'euros dont 60 millions d'euros pour l'hypermarché Casino (attention, hors extension effective en 2015),
- **La Ponetie** générant en 2013, 113 millions d'euros dont 37 millions d'euros pour le supermarché E. Leclerc, 24 millions d'euros pour l'hypermarché Simply Market et 17 millions d'euros pour le supermarché Intermarché

➔ **L'offre en grandes et moyennes surfaces non alimentaires est en parallèle fortement représentée dans un rayon de 10 min autour du pôle avec près de 14.000 m².**

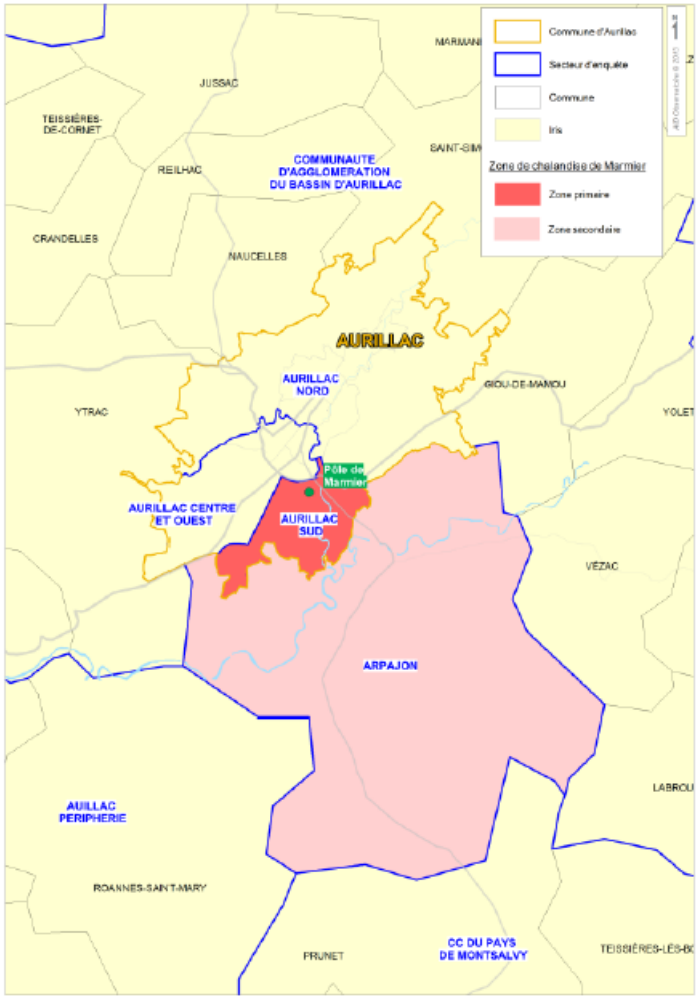
Pôle commercial	Etablissement	Superficie
Pôle Géant Casino	Géant casino	7 520 m²
Pôle la Ponetie	Simply market	3 011 m²
	E. Leclerc	2 176 m²
	Intermarché Firminy	1 952 m²
	Intermarché Ponetie	1 750 m²

Source : cabinets d'études Initial Consultants/AID/SINTEC / Étude de requalification du centre commercial Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

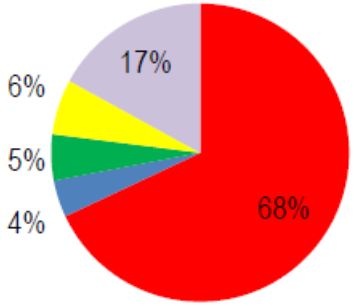
Environnement commercial du quartier et place du Centre Commercial Marmiers

ZONE DE CHALANDISE DU CENTRE COMMERCIAL MARMIERS



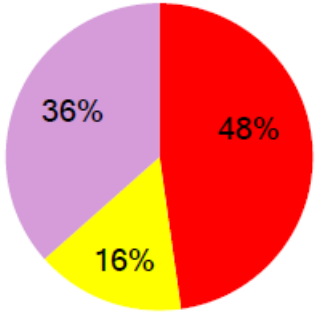
- ✓ Le **chiffre d'affaires** réalisé sur le pôle de Marmiers est d'environ **de 10 Millions d'euros** (2013) .
- ✓ Le **chiffre d'affaires** réalisé par **Leader Price est de 6,5 Millions d'euros**.
- ➔ Il représente **65% du chiffre d'affaires total** du pôle de Marmiers.

Répartition du chiffre d'affaires par famille de produits :



- Alimentaire
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Culture Loisirs
- Hygiène - Beauté - Santé

Pôle de Marmiers - Hors Leader Price



Source : cabinets d'études Initial Consultants/AID/SINTEC / Étude de requalification du centre commercial Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Etat et évaluation de l'offre commerciale et de services du centre commercial entre 2013 et 2018

PERCEPTION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU PÔLE ET DE SON EVOLUTION DEPUIS 2013

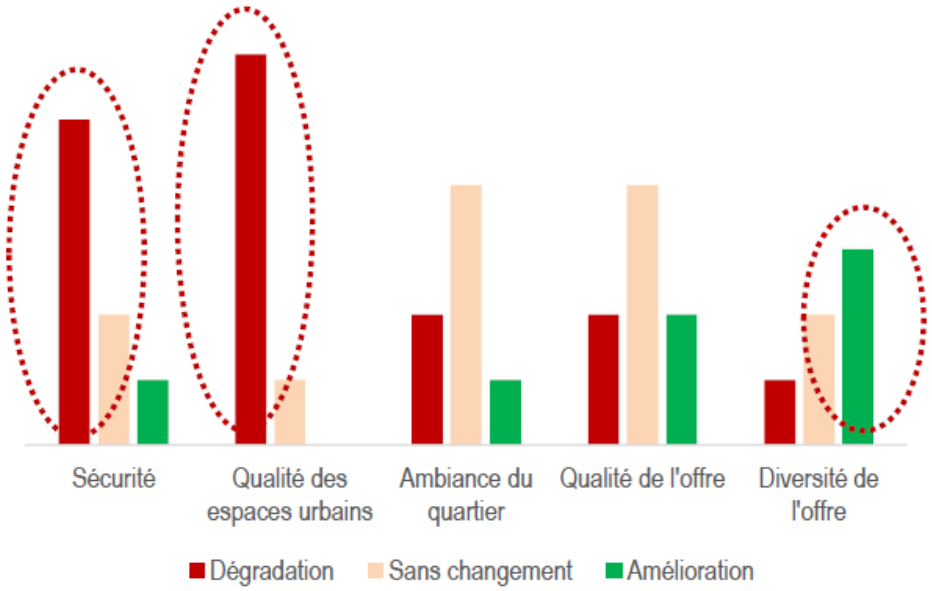
Perception du pôle de quartier par les professionnels du centre commercial

2013	
Perceptions positives	Perceptions négatives
Qualité espaces publics	**Complémentarité de l'offre commerciale**
Signalétique commerciale	Stationnement / accès
	Accessibilité des espaces marchands

2018		
Perceptions positives	Perceptions négatives	Perceptions mitigées
Complémentarité de l'offre commerciale	Accessibilité des espaces marchands	Qualité des devantures
	Qualité des espaces publics	Sécurité du quartier
		Stationnement / accès

Source : Enquête menée en face-à-auprès de l'ensemble des professionnels en 2013 (11 répondants) et en 2018 (12 répondants) - AID

Evolution observées par les professionnels du centre commercial Marmiers entre 2013 et 2018



Source : cabinets d'études Initial Consultants/AID/SINTEC / Étude de requalification du centre commercial Marmiers

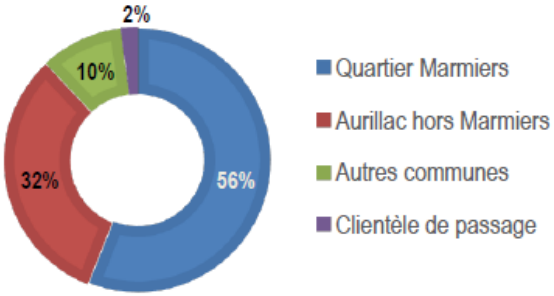
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Caractéristiques des professionnels du centre commercial Marmiers et fonctionnement des activités

UNE CLIENTELE « DOUBLE »

Une clientèle d'abord issue du quartier, mais élargie à la commune pour certaines activités

Provenance de la clientèle des commerces et services du centre commercial Marmiers



Une fréquence d'achat importante, pour des montants réduits

Panier moyen <10 €

Panier moyen médian 9 €

Source : Enquête menée en face-à-auprès de l'ensemble des professionnels en 2018 (12 répondants) - AID

Activités	Typologie de clientèle	Exemples
Les cafés, snacks	Une clientèle mixte, **en grande partie externe au quartier**	➢ *Bar Le Marmier et Kingg Pizza : 50% clientèle hors Marmiers* ➢ *Kebab King : 80% de clientèle hors Marmiers*
Les commerces alimentaire	Un fort taux de clientèle communale hors Marmiers Une **clientèle de passage faible, mais existante**	➢ *Boulangerie Solange et Christian :40% de clientèle hors Marmiers, 5% de passage* ➢ *Fromagerie Morin : 50% de clientèle hors Marmiers, 10% de passage* ➢ *Saveurs d'Asie :40% de clientèle hors Marmiers, sans passage* ***Une renommée spécifique de ces activités développant la zone de chalandise***
Les commerces non alimentaires	Une clientèle **en très grande majorité issue du quartier**	➢ *Librairie Marmiers : 90% de clientèle issue du Quartier*
Les services	Une clientèle mixte	➢ *Auto école : 50% de clientèle hors Marmiers* ➢ *Crédit Agricole: 70% de clientèle issue du Quartier*

Une clientèle captive à la fois grâce à :

- ***La proximité avec le lieu d'habitation*** *(citée par 1/3 des professionnels comme principale motivation de la clientèle)*
- ***A l'accessibilité du site et à la qualité des produits*** *(citées respectivement par 60% et 33% des professionnels comme principale motivation de la clientèle)*

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Etat et évaluation de l'offre commerciale et de services du centre commercial entre 2013 et 2018

SYNTHESE

ATOUTS

- ✓ Une offre commerciale densifiée et diversifiée notamment par rapport à 2013 avec l'implantation de nouvelles activités.
- ✓ La présence d'une locomotive alimentaire, générant un flux important sur le pôle.
- ✓ Un taux de vacance quasi nul, et 3 locaux repris depuis 2013, démontrant un certain maintien de l'attractivité du pôle.

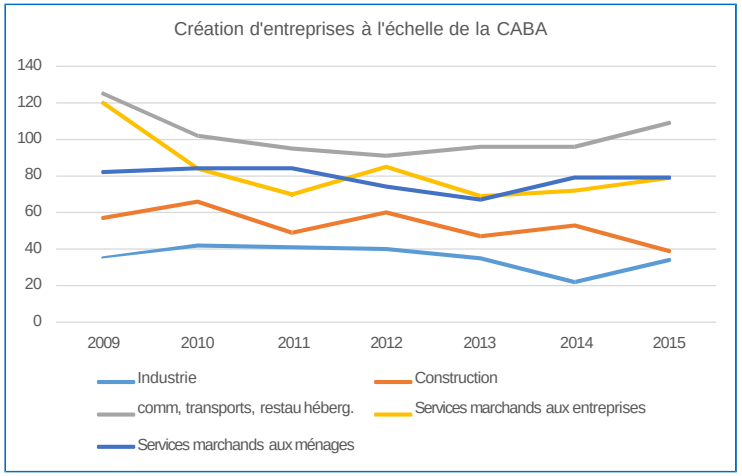
FAIBLESSES

- ✓ Des aménagements urbains obsolètes et peu sécurisés, qui ont mal vieilli par endroits depuis 2013.
- ✓ Une visibilité extérieure du pôle peu attractive et qui ne valorise que peu les activités présentes (panneaux généraux).
- ✓ Une configuration architecturale de l'offre commerciale peu qualitative et attractive.
- ✓ Aucune homogénéité entre les devantures commerciales : pas de sentiment de réelle entité commerciale.
- ✓ Un local vacant présent sur un emplacement préférentiel, très peu attractif en l'état, pénalisant l'ensemble du linéaire.
- ✓ Des nouvelles implantations qui restent globalement peu qualitatives (offre et/ou aménagements attenants)
- ✓ Un flux généré par la locomotive et par le marché capté uniquement partiellement par les commerces attenants.

Source : cabinets d'études Initial Consultants/AID/SINTEC / Étude de requalification du centre commercial Marmiers

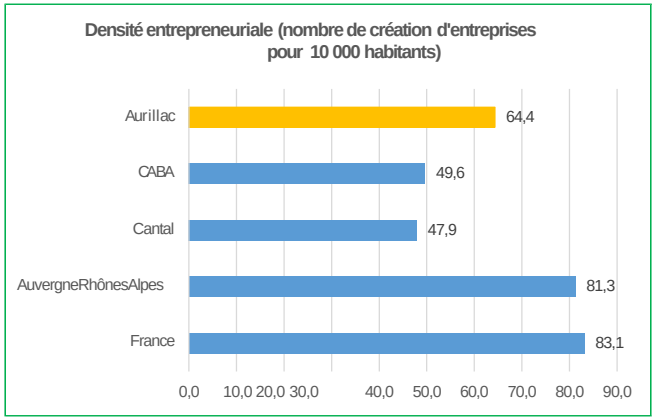
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

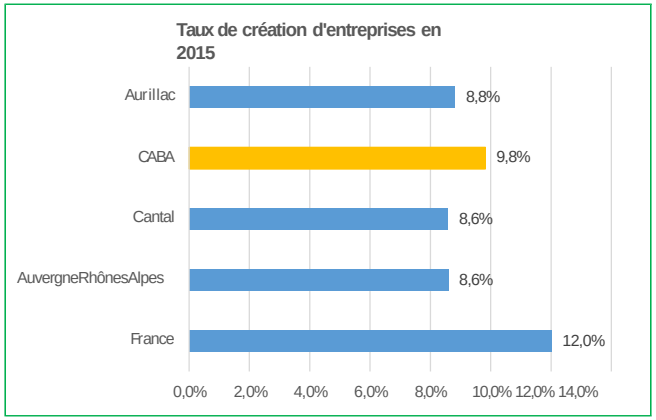
eneuriale de la CABA

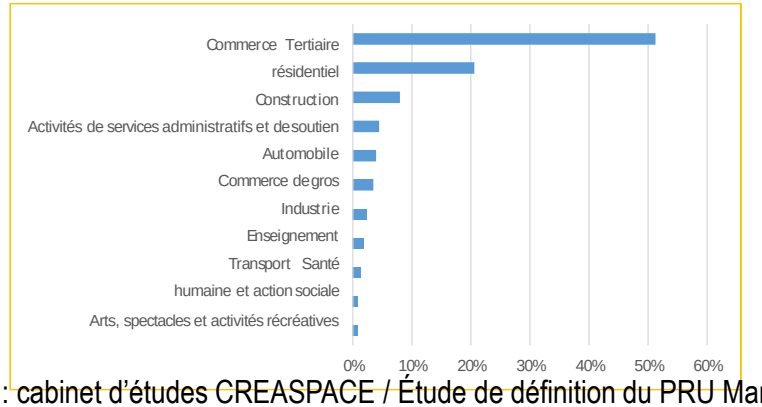


La dynamique de création d'entreprises est portée par l'économie présentielle malgré une décélération dans le secteur de la construction. Le Cantal, de part l'histoire de son tissu économique reste en retrait des dynamiques entrepreneuriales observées aux niveaux régional et national. Aurillac et la CABA sont eux des territoires relativement dynamiques au niveau régional.

Sur les 222 entreprises créées (et inscrites au greffe d'Aurillac entre 2013 et 2016), 51% appartiennent au secteur du commerce.







Une densité entrepreneuriale 3 fois moins importante qu'au niveau communal.

Alors que le quartier représente 6 % de la population de la ville d'Aurillac, il ne produit que 1,8% des nouvelles entreprises sur la période 20132016 (4 entreprises) (secteur: commerce, activités administratives de soutien, automobile, arts et spectacles).

Source : cabinet d'études CREASPACE / Étude de définition du PRU Marmiers

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

4. Dimension environnementale

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Espaces extérieurs : *quelle ambition pour la **gestion de l'eau ?***

DIAGNOSTIC

- Aujourd'hui pas de gestion alternative (tout au réseau)
- De nombreux espaces verts qui peuvent servir de support d'infiltration

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Intégrer une gestion de l'eau ambitieuse au sein de l'axe vert

Quartier prioritaire Marmiers – Plan existant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Espaces extérieurs : *quelle ambition pour la **biodiversité et la gestion des espaces verts?***

DIAGNOSTIC

- Des espaces verts conséquents
- Une qualité intrinsèque des espaces verts du quartier : double haies, arbres
- Quelques espaces résiduels : pied d'immeuble, pelouse rase
- Cœur de résidence de Canteloube très minéral
- Proximité avec terrain de Marmiers et jardins familiaux de Brouzac

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Trame verte de connexion entre les espaces ouverts et support de cheminement doux

  -Connexion terrain de Marmiers, rive de la Jordane, jardins familiaux de Brouzac…

- Conforter la biodiversité, notamment sur les espaces résiduels : diversification essences, plantation…

- Gestion différentiée

-Traitement des limites et des pieds d'immeuble

  -Limites des maisons individuelles

  -Végétalisation des pieds d'immeuble

Quartier prioritaire Marmiers – Plan existant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

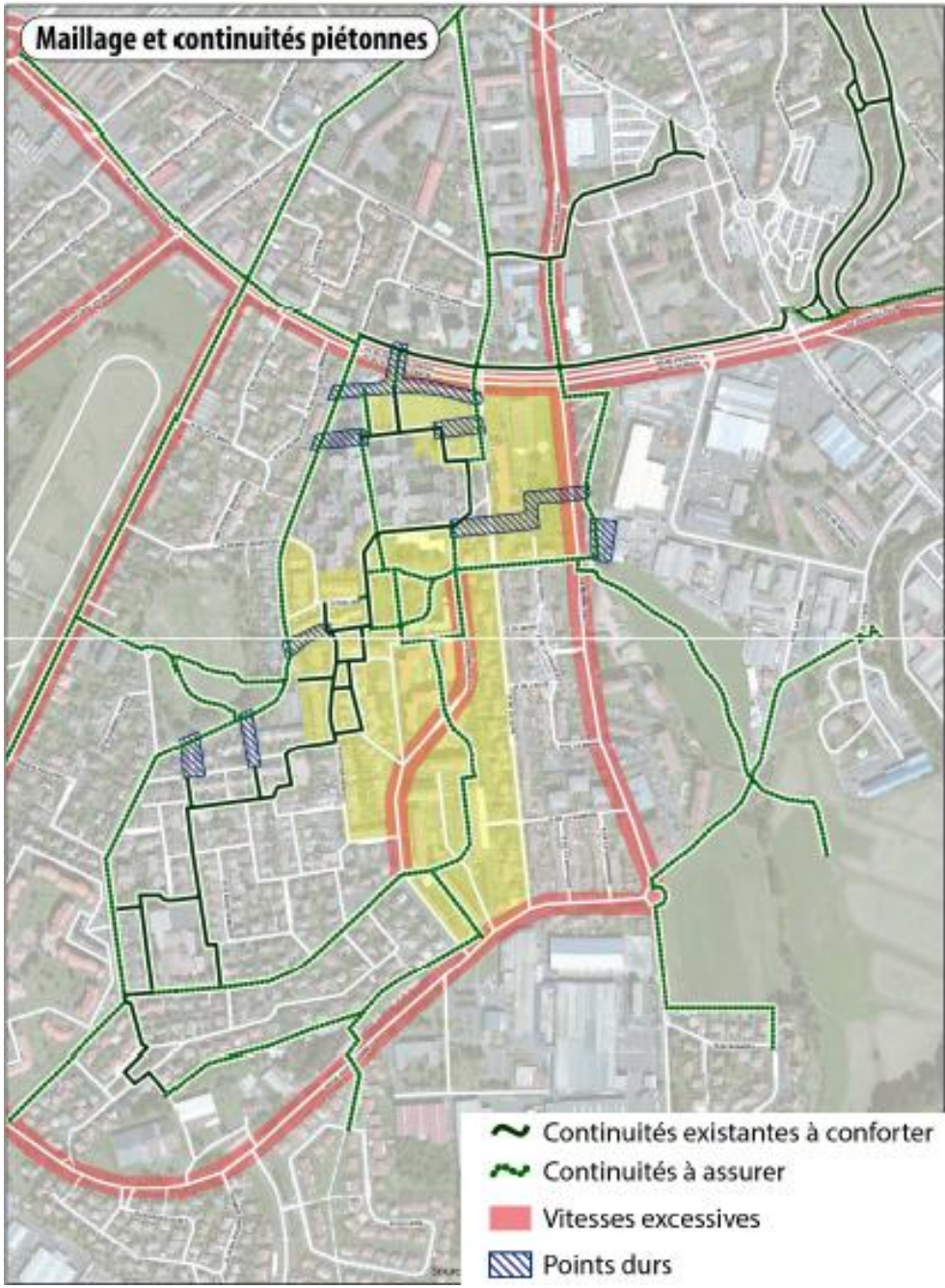
Mobilité

Apaisement des circulations

Services à la mobilité

Stationnement

Modes actifs



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Mobilité: *un futur **quartier d'apaisement** et hiérarchisation des circulations, un quartier pour le piéton **?***

DIAGNOSTIC

- Un quartier faiblement motorisé
- Un quartier inadapté au piéton (vitesse et aménagement cheminement)
- Des zones de stationnement surdimensionnées
- Faible cyclabilité du territoire

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

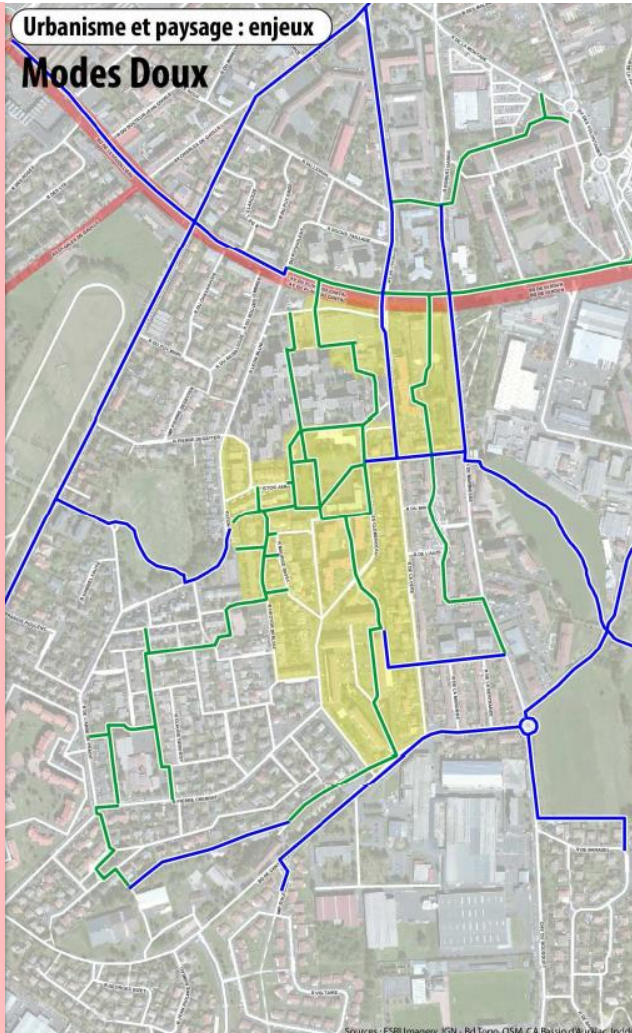
- Des aménagements pour réduire la vitesse

- Améliorer le rabattement TC : qualité arrêt TC et des cheminements de rabattement des modes actifs

-Aménagement modes doux vers les principales fonctions urbaines (centre-ville, écoles, PEM, rives de la Jordane…)

- Aménagement trottoir niveau accessibilité PMR (largeur, continuité, désencombrement)

- Jalonnement mode doux (distance / temps)



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Mobilité: *des services à la mobilité ?*

DIAGNOSTIC

- Un quartier faiblement motorisé
- Un quartier inadapté au piéton (vitesse et aménagement cheminement)
- Des zones de stationnement surdimensionnées
- Faible cyclabilité du territoire

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

-Offre de stationnement vélo sécurisé

-Pédibus, en lien avec la fermeture de l'école

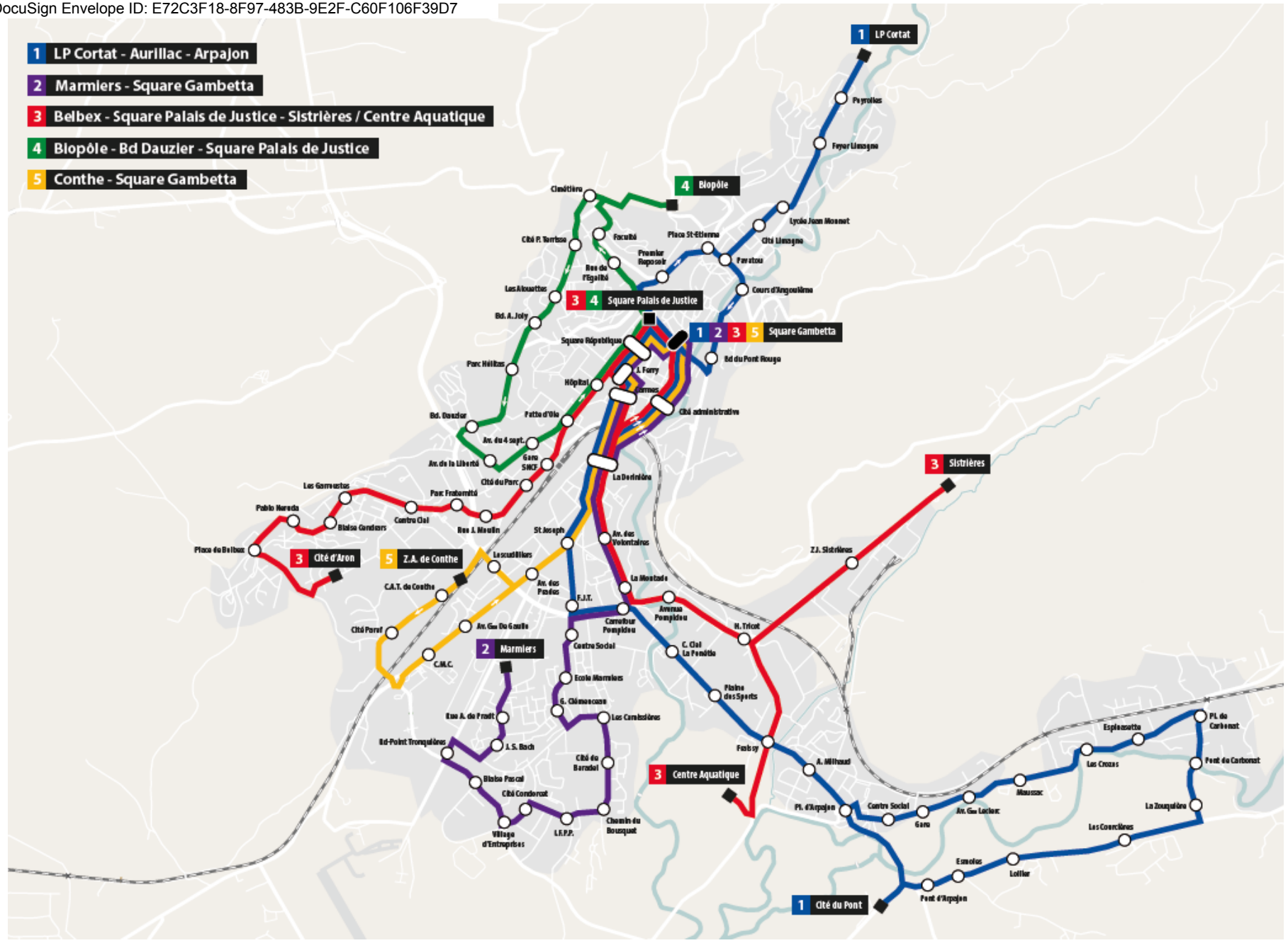
-Vélo-école

-Atelier de réparation en partenariat avec Vélo-cité 15

-Ateliers de remise en selle

Quartier prioritaire Marmiers – Plan existant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7



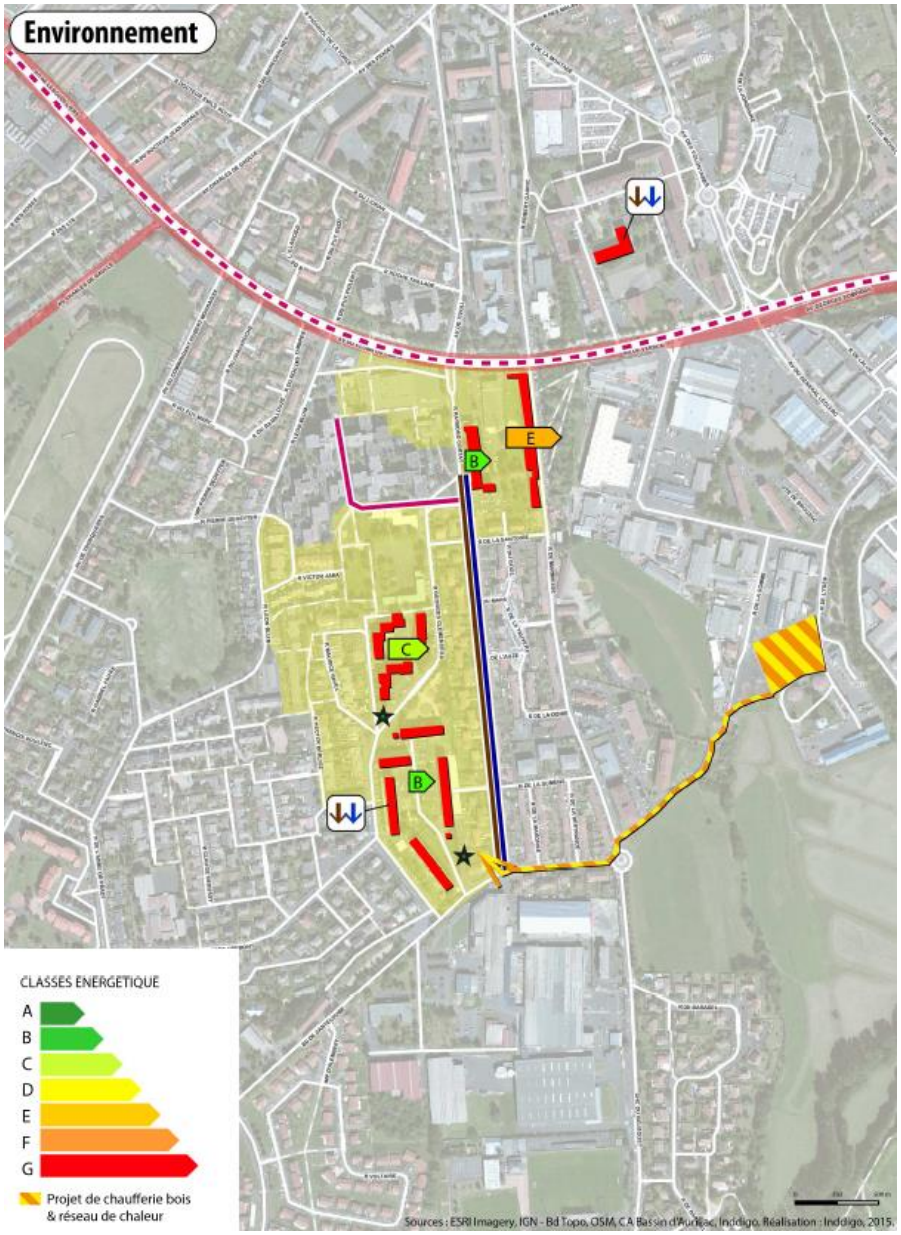
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Energie : *quelle ambition/marge de manœuvre pour la rénovation énergétique et les constructions neuves ?*

DIAGNOSTIC

- Marmiers classe E
- Cortat : classe B
- Clémenceau : classe C
- Canteloube : classe B

- Des bâtiments qui restent déjà performants (classe B)



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Energie : *quelles actions de sensibilisation pour réduire les consommations énergétiques ?*

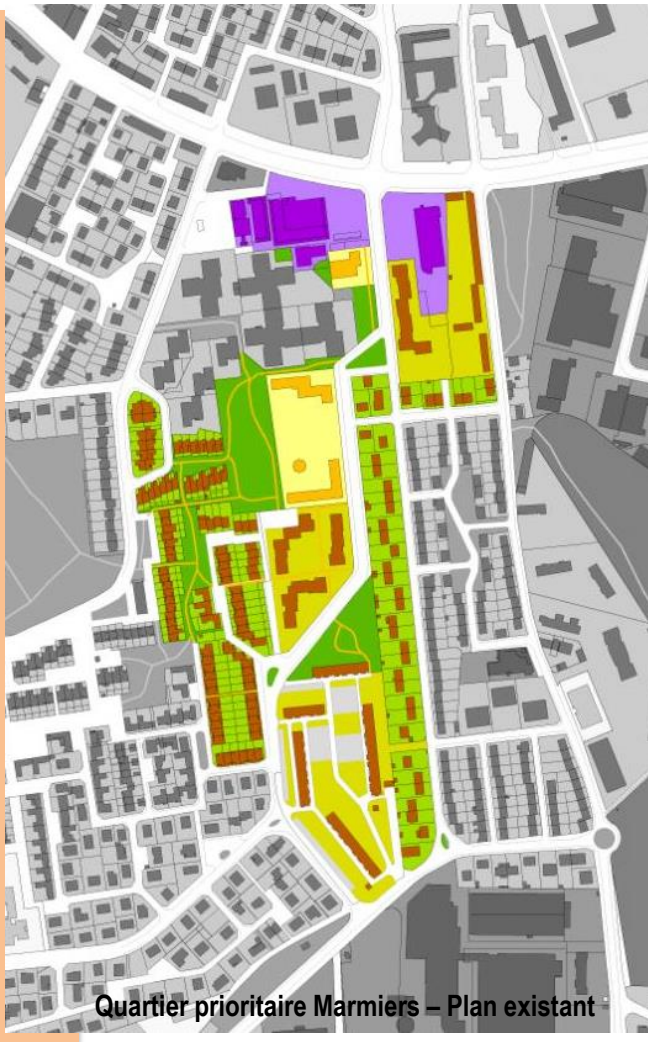
DIAGNOSTIC

- Quelques initiatives : guide aux locataires, ateliers collectifs sur la maîtrise des charges

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Compteur individuel
- Poursuite des actions de sensibilisation



Quartier prioritaire Marmiers – Plan existant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Bilan Diagnostic

Evaluation De A à E	Critères	Commentaires
D	Tension du marché de l'habitat	Faible avec des produits non diversifiés. Exposé / opérations nouvelles
A	Dimension du quartier	Petit quartier : Marmiers : 500 (Contexte LLS : 1000)
B	Localisation (/ secteurs de développement)	Sur le secteur Sud de l'agglomération en développement
D	Spécialisation	Forte patrimonialement (loyer) sur périmètre QPV. Quartier élargi plus mixte.
C	Commerces – services - équipements	Pôle commercial bien situé sur la RN 422 mais fragiles de part sa conception et la vétusté de ses espaces extérieurs. Ecoles et collège à proximité
D	Image	Mauvaise dans l'environnement aurillacois. Difficultés – incivilités sur certaines poches.

Evaluation de la situation :

A : Favorable – B : Plutôt favorable – C : Difficile, mal orientée – D : Négative – E : Très grave

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

→ **Le protocole de préfiguration NPNRU du quartier de Marmiers**

Le protocole de préfiguration pour la définition du futur PRU du quartier prioritaire « Marmiers » a été co-produit, durant le premier semestre 2016, par les partenaires institutionnels concernés : l'État (Direction Départementale des Territoires du Cantal), la Région Auvergne Rhône Alpes, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, la Ville d'Aurillac, le bailleur social Cantal Habitat et la Caisse des Dépôts.

Ce protocole, qui a été signé le 30 juin 2016, se structure autour de quatre points majeurs :

- la déclinaison de la vocation du quartier à 10-15 ans dont les finalités sont la modification de la structure sociologique et l'amélioration de son image et de son attractivité ;
- l'identification de trois axes de travail : la stratégie territoriale (avec la consolidation de l'entrée sud de l'agglomération), l'engagement dans une démarche « éco quartier » et le développement de la mixité des fonctions (centre commercial de Marmiers, polarité sport et loisir du sud d'Aurillac…) ;
- la proposition d'un programme de travail comprenant la réalisation d'études (qui doivent permettre de préciser et définir le futur PRU Marmiers) et la mise en place d'instances de travail et de validation ;
- la définition de la gouvernance et de l'organisation de travail.

→ **Le programme de travail prévisionnel du protocole**

Le programme de travail pour la définition du PRU « Marmiers » prévoit :

- la réalisation de cinq études (trois études de programmation, une étude liée à la stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et une étude dite « ensemblière » devant servir à la définition du PRU du quartier prioritaire « Marmiers ») ;
- la mise en place de deux instances partenariales : une technique (la Cellule Opérationnelle de Renouvellement Urbain/CORU) et une de pré-validation (la Cellule Institutionnelle de Renouvellement Urbain/CIRU) ;
- l'animation d'un groupe de travail : « Participation citoyenne et stratégie de concertation ».

→ **Etat d'avancement du programme de travail**

➢ **Concernant les cinq études**

Cinq études ont été réalisées durant la phase Protocole de préfiguration, à savoir :

- Etude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)

En 2016, la ville d'Aurillac a confié à ITG Consultant une étude de faisabilité pour l'implantation d'une régie de quartier ou de territoire sur la commune d'Aurillac. En ce sens, le travail engagé par le cabinet devait permettre de définir l'opportunité que représenterait l'installation d'une régie pour le développement du territoire.
Pour définir cette opportunité, ITG Consultant a travaillé selon la méthodologie mise en place par le Comité National de Liaisons des Régies de quartier (CNLRQ). Ainsi, plusieurs rencontres ont eu lieu avec les potentiels donneurs d'ordres (collectivités et bailleurs) et les représentants des habitants.
Des réunions « groupe projet » (incluant tous les partenaires) ont été réalisées pour définir le périmètre de la régie, les modalités de gouvernance et les activités marchandes et non marchandes.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Suite à cette étude, qui indiquait un potentiel possible pour le territoire, la municipalité a décidé de mettre en œuvre le projet en lançant un appel à candidature auprès des structures d'insertion pour que l'une d'elle puisse porter le projet de régie de quartier.
Cet appel à candidature s'est déroulé en juillet et août 2016. Un candidat a été retenu en fin d'année 2016 et la ville d'Aurillac a alors sollicité le CNLRQ pour mettre en œuvre le projet de régie.

Ainsi en novembre 2017, le CNLRQ a lancé la phase opérationnelle du projet. Celui-ci n'a finalement pas abouti au regard du contexte territorial qui avait changé pour les structures d'insertion depuis l'étude de faisabilité.

- Etude de programmation Vivacité (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)

Cette étude avait pour objectif de définir la programmation de Cré@'cité afin d'en faire un espace moteur pour le développement du quartier alliant la mixité des fonctions.
En lieu et place de l'ancienne école et du centre social actuel, l'équipement à venir doit être un élément identitaire de la ville d'Aurillac qui lie les fonctions économiques, culturelles et associatives.
Pour mener à bien cette étude et ce programme, la municipalité a mandaté le groupement Initial Consultant, CréaFactory, Culture Trafic, DicoBat et RC Consultant.

La méthodologie s'est déclinée en 3 phases :
- Etude d'opportunité,
- Pré-programme,
- Programme d'aménagement détaillé

Pour construire le programme d'aménagement, deux étapes de concertation ont eu lieu :
- 6 groupes de travail techniques avec les partenaires locaux déclinés en 3 thèmes : associatif, culturel et économique ;
- une journée citoyenne pour associer les habitants (conseil de quartier et conseil citoyen).

Le rendu de l'étude a défini les deux éléments structurants du site :
- Vivacité lieu à vocation culturel et associatif dans les locaux de l'ancienne école ;
- Cré@'cité lieu à vocation économique et numérique dans les locaux de l'actuel centre social.

Suite à cette étude, la municipalité a lancé un marché public de maîtrise d'œuvre pour réaliser le site de Vivacité. L'architecte a été retenu en février 2018, pour un début des travaux prévu à la fin d'année 2019.
Pour Cré@'cité, la municipalité va lancer un marché de maîtrise d'œuvre en fin d'année 2019 / début 2020.

- Etude de requalification du pôle commercial Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)

Cette étude avait pour objectif de préciser la faisabilité et la requalification possible du pôle commercial de Marmiers afin d'alimenter l'étude de définition du projet de renouvellement urbain.

En outre, pour renforcer l'attractivité du pôle marchand, la mission devait intégrer une double dimension d'analyse : urbaine et économique.

Ainsi, suite à un appel d'offre, le groupement Initial Consultant et AID observatoire a été retenu pour réaliser cette étude. La méthodologie s'est déclinée en 3 phases :
- Phase 1 : Diagnostic synthétique et hiérarchisation des enjeux et objectifs
- Phase 2 : Proposition de scénario et pré-chiffrage
- Phase 3 : Approfondissement du scénario choisi, mesure des impacts et montage opérationnel.

Le but de l'étude était de proposer des possibilités de réorganisation et de scénographie du centre commercial autour d'un espace public qualitatif en appui et échange avec le projet NPNRU.
L'ensemble des partenaires du projet, y compris l'association des commerçants et le conseil citoyen, ont été associés tout au long de l'étude.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Suite à cette étude, la municipalité a lancé un marché public de maîtrise d'œuvre pour réaliser la requalification du site. L'architecte a été retenu fin juin 2019, il devrait proposer un avant projet définitif en fin d'année 2019, pour un démarrage des travaux en mars 2020.

- Etude « Stratégie de peuplement de l'agglomération aurillacoise et programmation habitat du projet de renouvellement urbain »

Afin d'éviter la concentration de populations précaires et favoriser/renforcer la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal, une étude appelée « Stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération » a été inscrite au programme de travail du protocole de préfiguration NPNRU.

Cette étude socle pour le projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers, qui a été réalisée avec l'appui du cabinet d'études MERC/AT Citadia, a été lancée le 19 juillet 2016.

Elle a permis :

- de définir les orientations en matière d'équilibre / rééquilibrage du peuplement à l'échelle de l'agglomération ;
- de préconiser la programmation de logements à l'échelle de l'agglomération et notamment sur le quartier prioritaire « Marmiers », afin de contribuer à une plus grande mixité sociale ;
- de rédiger un document cadre précisant les orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur le territoire de la CABA.

A noter que ce dernier a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 20 juin 2019 et se compose de 4 axes déclinés en 11 orientations (cf. article 6 relatif à la stratégie de relogement et d'attributions).

De plus, la CIL a également adopté les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social et leur mise en œuvre fera l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

- Étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage de la CABA)

L'étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Marmiers, qui a été confiée au Groupement d'Entreprises « JDL Architecture » (composé du cabinet d'architecture JDL, mandataire du groupement et de 4 co-traitants) a été lancée le 24 janvier 2017.

Il s'agit d'une étude ensemblière qui intègre les conclusions des quatre autres études (décrites ci-dessus).

De 2016 à 2019, différentes réunions de travail ont été organisées et ont permis :

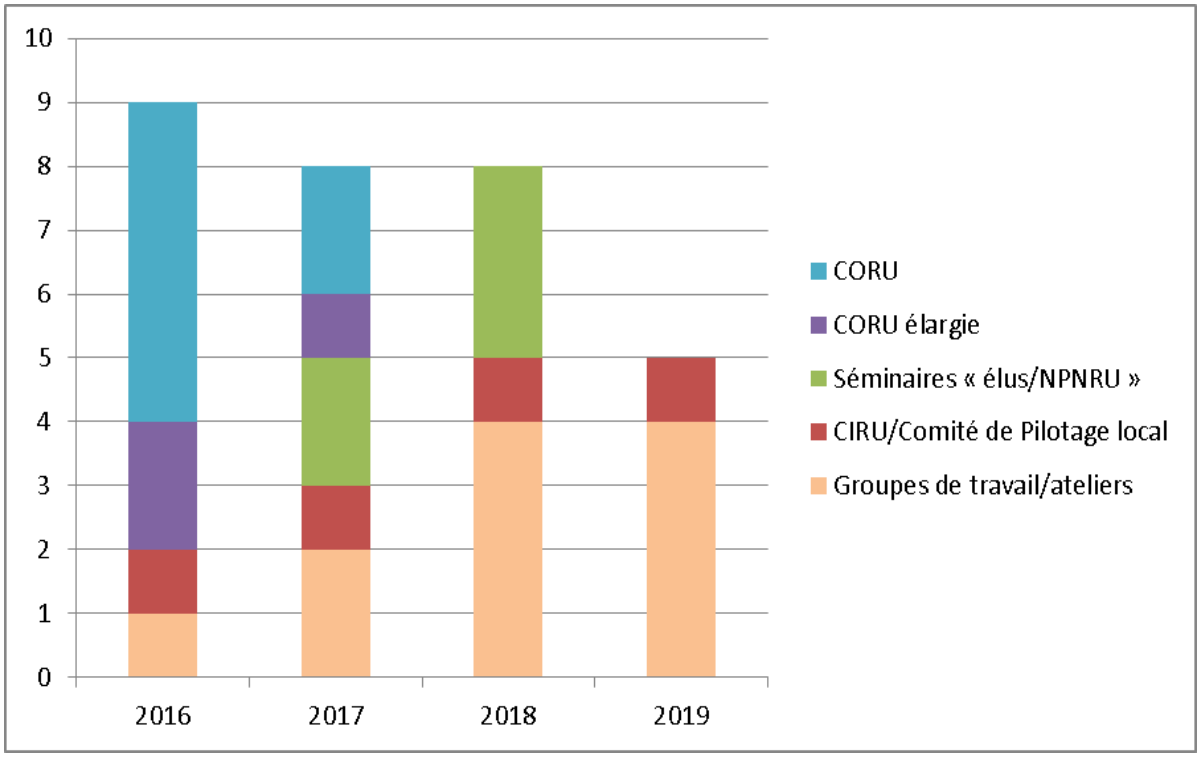
- de préciser les éléments de diagnostic et de contexte ;
- d'identifier et valider sept enjeux ;
- d'arrêter et entériner le schéma d'orientations stratégiques pour le futur PRU Marmiers ;
- de décliner deux scénarios de renouvellement urbain ;
- de définir un scénario de synthèse « Parc habité » ;
- de préciser et affiner les différentes opérations qui composent le PRU ;
- de rédiger une maquette financière et un calendrier prévisionnel.

➢ **Concernant les instances partenariales**

Entre 2016 et 2019, 30 rencontres ont été organisées :

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Années / Type d'instances	2016	2017	2018	2019	TOTAL
CORU (instance technique)	5	2	-	-	**7**
CORU élargie	2	1	-	-	**3**
Séminaires « élus/NPNRU »	-	2	3	-	**5**
CIRU / Comité de Pilotage local	1	1	1	1	**4**
Groupes de travail/ateliers	1	2	4	4	**11**
TOTAL	**9**	**8**	**8**	**5**	**30**



➢ **Concernant le groupe de travail « Participation citoyenne et stratégie de concertation »**

En août 2016, les membres de la CORU ont sollicité les dispositifs/collectifs d'habitants afin qu'ils désignent deux représentants pour participer à ce groupe de travail.

12 personnes ont été identifiées et/ou désignées :

- pour le Conseil de Concertation Locative : quatre personnes ;
- pour le collectif « Mieux Vivre Ensemble » : deux personnes ;
- pour le Conseil de quartier : deux personnes ;
- pour le Conseil citoyen : deux personnes ;
- pour l'association des commerçants de Marmiers : deux personnes (et deux suppléants).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

La première rencontre (8 personnes présentes), qui a eu lieu le 23 mars 2017 au Centre social de Marmiers, a permis :

- de rappeler les objectifs poursuivis par le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac et présenter la démarche du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- d'échanger et définir les modalités opérationnelles de fonctionnement du groupe de travail : missions, rôles des membres, format et fréquences des rencontres…

La deuxième rencontre, programmée le 6 avril 2017 à l'appartement de Canteloube (7 personnes présentes) avait pour but :

- d'échanger sur le regard que les membres portent sur le quartier de Marmiers,
- d'évoquer les premières réflexions et hypothèses que le cabinet d'étude JDL soulevait pour la définition du PRU de Marmiers.

La troisième rencontre s'est déroulée le 18 octobre 2017 au Centre social de Marmiers, (8 personnes présentes) et a permis d'évoquer les premières orientations stratégiques.

→ **Les opérations financées au titre du programme de travail**

➢ **Concernant la conduite de PRU**

Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Correspondance en ETP
CABA	Mission de pilotage et coordination du protocole	30 000 €	50 %	15 000 €	0,4 ETP
	Mission de coordination de la participation citoyenne en lien avec la Ville d'Aurillac et Cantal Habitat	21 000 €	50 %	10 500 €	0,4 ETP
Ville d'Aurillac	Pilotage de certaines études	15 000 €	50 %	7 500 €	0,5 ETP

➢ **Concernant les études**

Les deux études suivantes ont été financées à hauteur de 50% par la Caisse des Dépôts :

- étude de programmation Vivacités (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac),
- étude de requalification du pôle commercial Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

	Études	Maitre d'ouvrage	Assiette de subvention CDC	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC
Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	Étude de programmation Vivacité	Ville d'Aurillac	50 000 €	50 %	25 000 €
	Étude de requalification du pôle commercial Marmiers	Ville d'Aurillac	30 000 €	50 %	15 000 €

L'unité départementale du Cantal de la Direction régionale des entreprises de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi a financé à hauteur de 67% l'étude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac).

	Études	Financeur	Maitre d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
Modalités de financement par d'autres partenaires	Étude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire	DIRECCTE UT 15	Ville d'Aurillac	50 000 €	50 %	25 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

A partir du secteur levier d'intervention (bleu) concentrant les interventions de renouvellement urbain, les secteurs pavillonnaires immédiatement périphériques, qui à l'origine conféraient l'essentiel de l'attractivité au quartier Marmiers, vont être les premiers à bénéficier en retour de cette valorisation de leur nouvel environnement (orange).

Cette « montée en gamme » soutiendra également les copropriétés « Plein soleil » (rouge) insérées dans le logement social. Des interventions sur leur revalorisation (résidentialisation de leurs espaces extérieurs, réhabilitation thermique, etc…) prendraient aujourd'hui tout leur sens en développant la dynamique de valorisation à l'œuvre grâce aux actions menées dans le cadre du NPNRU. L'intervention sur les commerces devraient également améliorer leurs conditions de fonctionnement social-urbain. Globalement c'est donc l'ensemble de leur image qui va ainsi se trouver valorisée.

A termes le projet NPNRU rend également possible une intervention qualitative globale sur la polarité commerciale soutenue dès à présent par la requalification de ses dessertes internes et qui, en lien avec le retraitement du carrefour avec l'avenue du Plomb de Cantal et l'ancien FJT (Jaune) ainsi que le développement des équipements, pourrait constituer une véritable polarité urbaine.

Enfin, au sud-est vers la Jordane et le grand pôle d'équipements d'agglomération situé à Arpajon sur Cère, des emprises foncières pourront favorablement s'urbaniser afin de déployer une offre attractive de terrain en centralité urbaine proche de l'ensemble des équipements dans un environnement favorable (Vert au sud-est).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Principes et modalités d'élaboration

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :*	Augmenter la diversité de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier	148	159		Le quartier est aujourd'hui composé de 429 logements locatifs sociaux et de 148 logements privés.	Diversifier de manière progressive le peuplement du QPV par la création d'un habitat diversifié (social spécifique dans un premier temps puis en accession en fin de NPNRU).
Ratio nombre de logements sociaux sur le QPV	429 logements locatifs sociaux (LLS)	-40% de LLS			

****

2. Améliorer la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :*	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre d'équipements dans le quartier	1			- un manque d'équipements de proximité et attractifs dédiés aux enfants et aux jeunes ; - fermeture d'un groupe scolaire laissant place à des bâtiments vétustes et non utilisés.	Développer l'animation et la vie sociale en cœur de quartier grâce à la polarité d'équipements pour les habitants et l'ensemble de l'agglomération
Offre de services dans le quartier					

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

3. Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :*	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Travaux d'amélioration/ d'aménagement réalisés sur l'espace commercial.				Un centre commercial qui cumul des carences donnant une image négative (allées piétonnes fortement dégradées, un taux important de vacance des cellules commerciales…).	Revaloriser la polarité commerciale pour en pérenniser l'offre
Activités économiques / services de proximité développés					

****

4. Réaliser des aménagements de qualité pour un meilleur fonctionnement social du quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :*	Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté en anticipant les évolutions et mutations futures

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de résidentialisation effectué	0	4		- déficit d'attractivité de certains programmes HLM (Cortat et Canteloube) lié notamment à l'absence de résidentialisation (digicodes, portes régulièrement cassées…	Maîtrise du peuplement sur le patrimoine existant par l'amélioration de l'accessibilité aux logements et une résidentialisation prenant en charge la gestion des conflits d'usages liés à l'ancien espace central commun.
Nombre d'ascenseur installé	0	10			
Nombre de parkings publics et privés créés ou réhabilités					
Nombre de logement rénové et/ou réadapté					

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

5. Contribuer à l'intégration du quartier dans son environnement et faciliter les déplacements et l'accessibilité des habitants et usagers du quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :*	Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de mètre linéaire créé en piste cyclable				- des sites « Accidentogènes » : rue de Marmiersse (avec une circulation dense aux heures de pointe), rue Georges Clémenceau, entrées/sorties dangereuses d'immeuble (résidence de Canteloube…) ; - des espaces verts peu attractifs, voire quasiment inutilisés, souillés par les déjections canines ; - des espaces publics connexes sous exploités et peu fréquentés (Ancien J-sport / derrière la résidence de Canteloube).	- Développement d'une identité « ville – parc » à partir du développement de l'ancien square Jara en parc linéaire et son raccordement au reste du territoire - Renforcement de l'usage des déplacements doux en ville en lien avec le plan urbain global - Changer l'image du quartier
Nombre de mètre linéaire de voie douce créé (chemin piétons)					
Nombre de mètre carré d'espace vert créé et/ou réhabilité					
Nombre de mètre linéaire de voierie réhabilité					

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

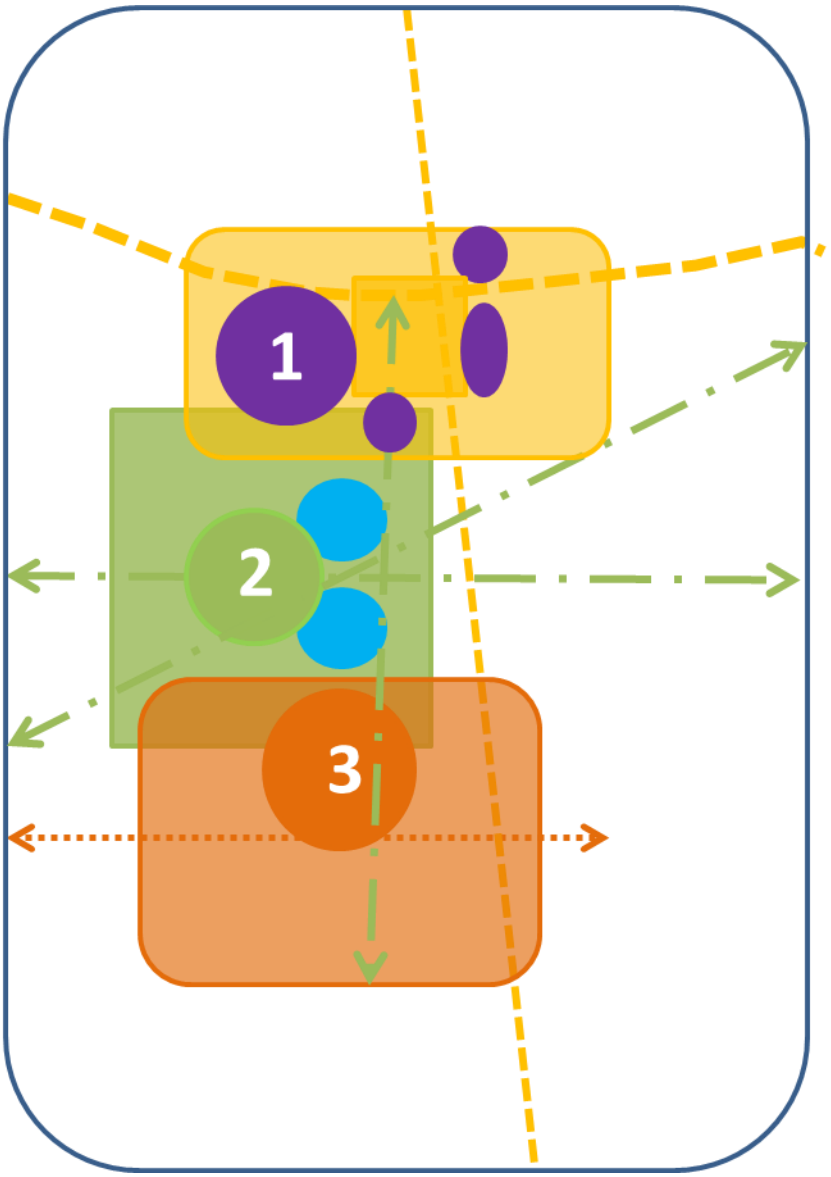
Annexe A7 - Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV

LES QUATRE PILIERS DE L'ACTION SUR MARMIERS

1. Revaloriser et conforter le pôle commercial Par la scénographie, la mise en valeur des commerces sur le flux, l'accessibilité et le confort. Et requalifier l'entrée de quartier par la requalification du boulevard (sécurité).	**2. Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre des produits habitat** pour lesquelles on viendrait vivre à Marmiers (mixité) : Atteindre un effet de seuil. **Eco-quartier, « ville à la campagne », « ville parc ».**
3. Supprimer les configurations pénalisantes pour régler les problèmes d'incivilité et de trafics (FJT, arrière centre commercial) et **corriger l'image** des patrimoines ayant un impact négatif sur l'attractivité.	**4. Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération** en la développant dans des secteurs attractifs pour le logement (présence de services) et en la dédensifiant sur le quartier Marmiers.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le schéma de programmation urbaine



1. Séquence Commerces – Activités :
Compte tenu de l'évolution de l'environnement concurrentiel (chiffres captables, bassin de chalandise…) requalifier l'ensemble en lien avec la reconquête du boulevard. Intégrer à la réflexion l'ancien centre social et la bande de foncier Orange pour mettre en scène cette polarité.

2. Séquence Espaces verts - Equipements :
Centre social et locaux associatifs au cœur d'un environnement type Hélitas ,associés au renouvellement de l'habitat dans un projet « ville-parc ». Support de liens vers les commerces et équipements) et inscrit dans le réseau vert de l'agglomération.

3. Séquence Habitat :
Réaliser sur la partie centrale une opération de changement d'image et de diversification reliant les tissus pavillonnaires, permettant la démolition des produits obsolètes et la requalification du patrimoine conservé.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

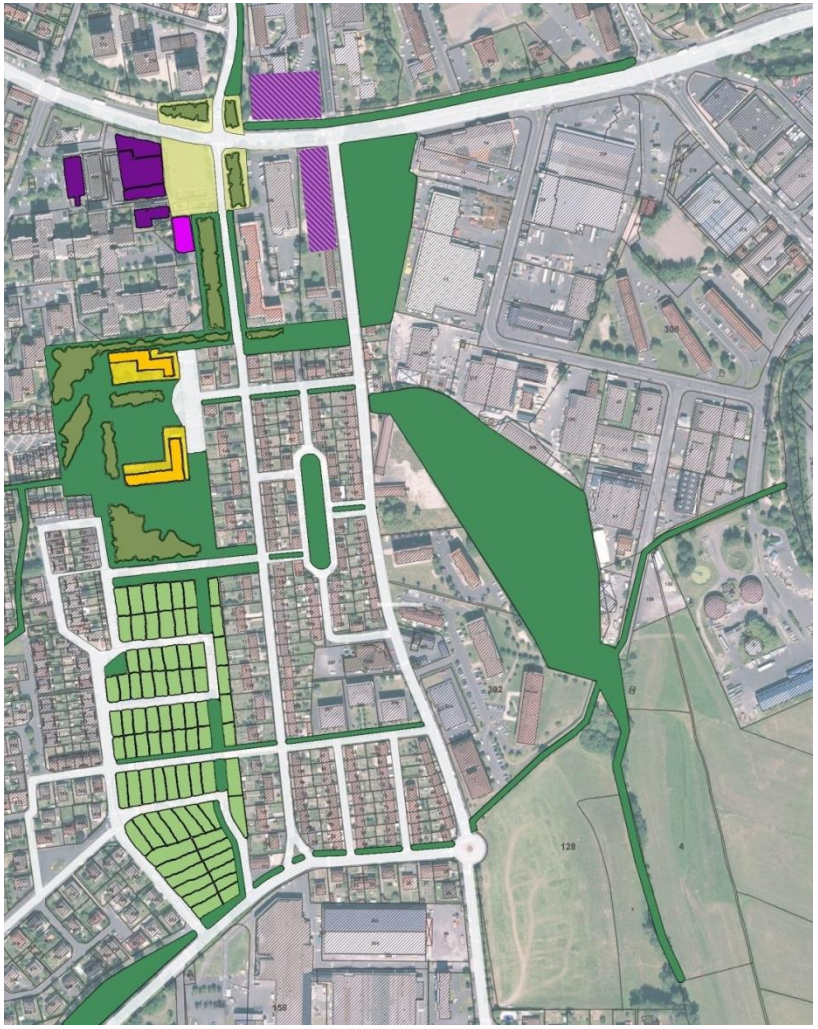
Le schéma urbain d'orientations stratégiques

SECTEURS D'INTERVENTIONS PRIORITAIRES DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
CREATION D'EQUIPEMENTS
DEVELOPPEMENT DE LA VOCATION ECONOMIQUE
ESPACE PUBLIC VOIES APAISEES
ESPACES VERTS, LIAISONS DOUCES INTERNES ET VERS AMENITES EXTERIEURES
STRATEGIES PATRIMONIALES A DEFINIR PAR GROUPE
INTERVENTIONS PATRIMONIALES REHAB / RESID SUR COPROPRIETE
INTERVENTIONS PERIPHERIQUES A TERME (HORS QPV)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

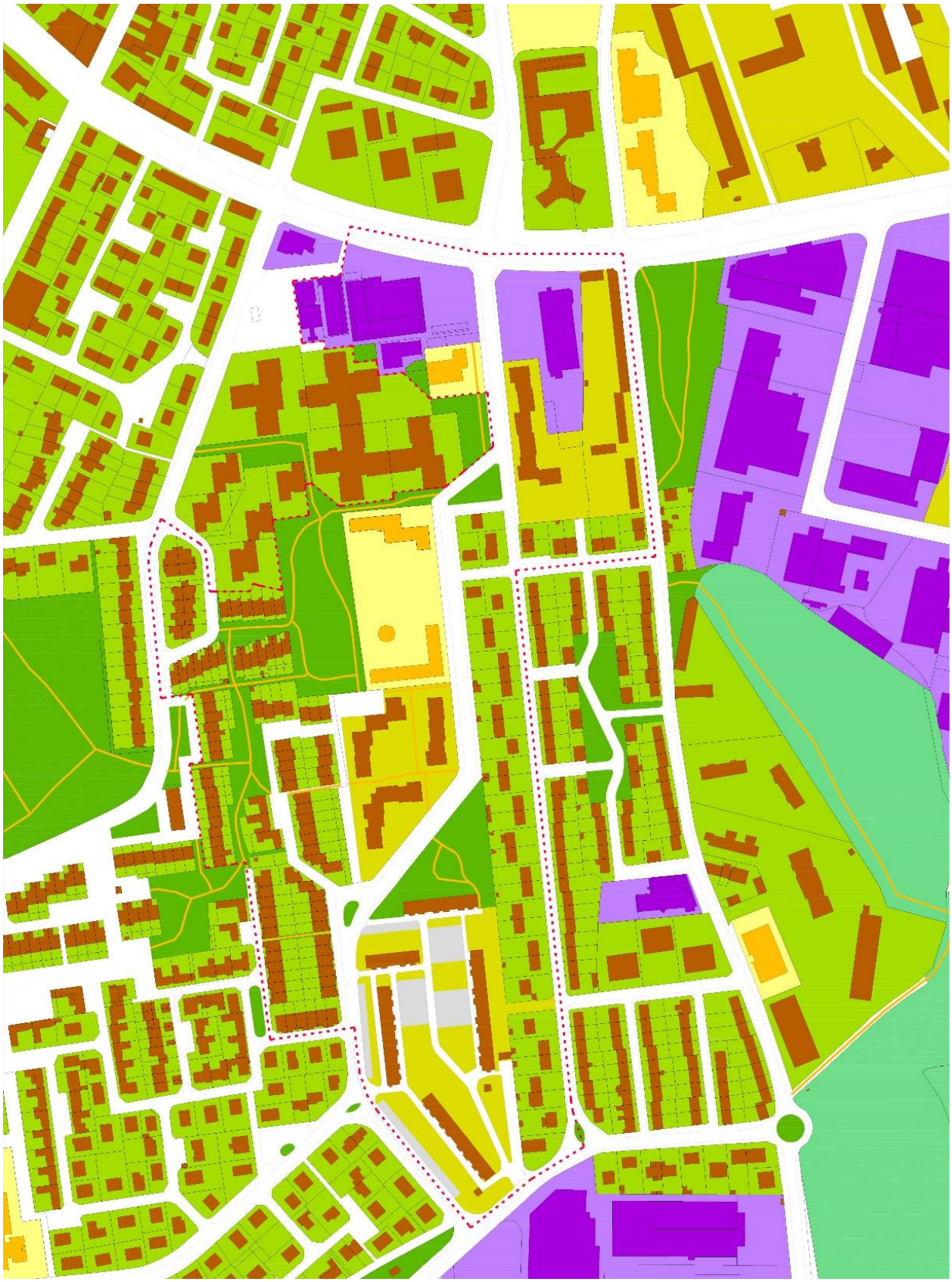
Annexe A8 - Plan guide du projet urbain

Comparaison des deux scénarios « L'allée serpentine » et « Le parc habité » à long terme



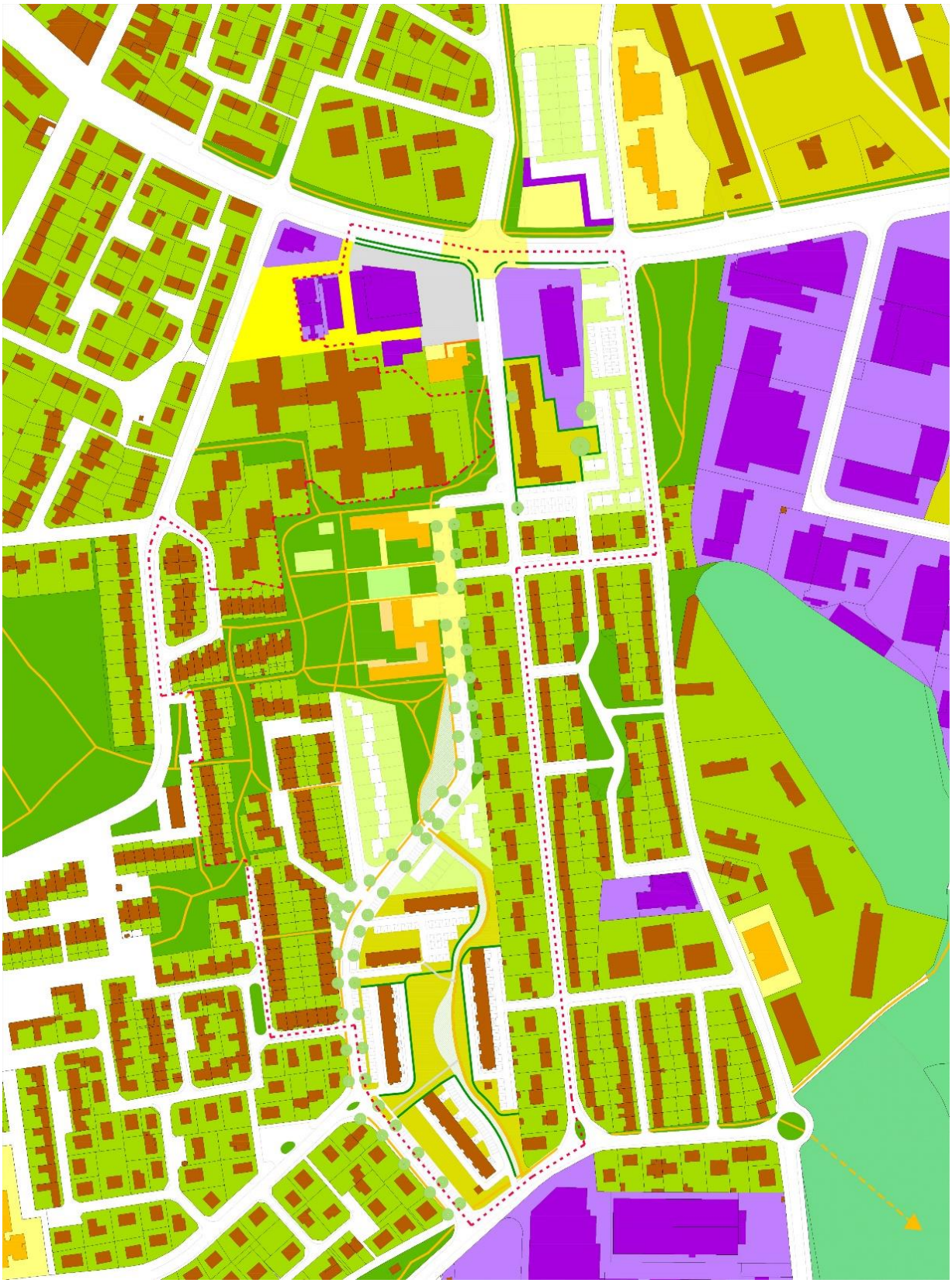
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan existant



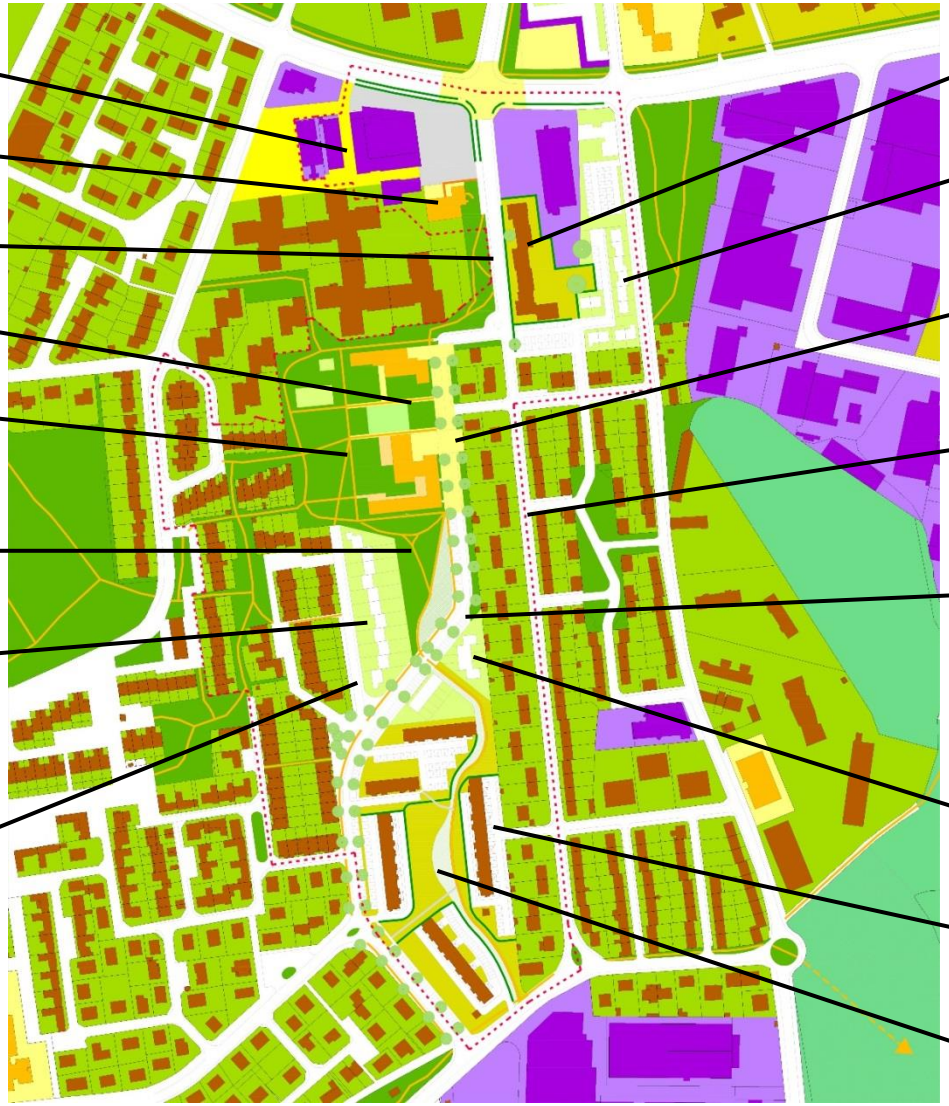
DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire Marmiers



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan guide détaillé du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire Marmiers



Requalification des allées du centre commercial

Cré@cité

Mail + rue Cortat

Vivacité

Requalification du square Jara

Trame verte / coulée verte

Démolition Clémenceau

Diversification de l'offre par la construction de 11 pavillons

Reprise rue Ravel

Résidentialisation Cortat

Démolition Vieux Marmiers

Reconstitution de 12 maisons

Parvis de Vivacité

Reprise / amélioration de la rue de la Cère

Requalification de la rue Clémenceau

Reconstitution de 25 lgts locatifs intergénérationnels

Résidentialisation Canteloube

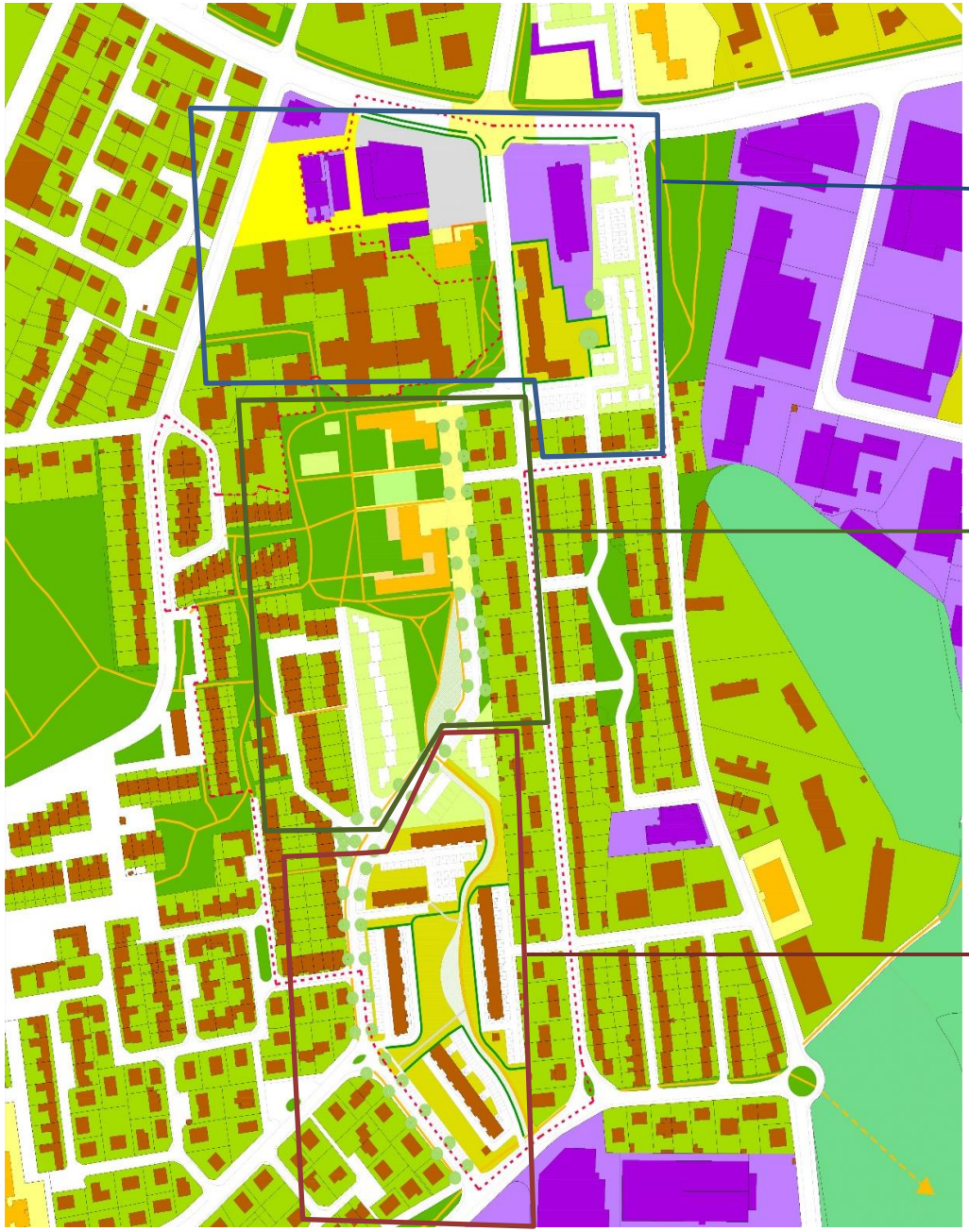
Coulée verte / Aménagement pieds d'immeubles

Adaptation au vieillissement

Page 96/164

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Présentation du plan guide du PRIR de Marmiers



L'entrée de quartier :
- démolition du Vieux Marmiers (92 lgts),
- reconstitution de 12 maisons en locatif,
- résidentialisation de Cortat (62 lgts),
- requalification des allées du centre commercial,
- opération Cré@cité.

Le cœur de quartier – Parc habité :
- démolition de Clémenceau (119 lgts),
- reconstitution de 11 pavillons individuels (6 en accession et 5 lots libres),
- opération Vivacité
- requalification du square Jara, des rues Clémenceau, Cortat, Ravel et Cère ainsi que réalisation d'une trame verte.

Secteur sud Marmiers – Séquence habitat :
- reconstitution de 25 lgts intermédiaires intergénérationnels ,
- résidentialisation de Canteloube (156 lgts),
- aménagements extérieurs et coulée verte,
- adaptation au vieillissement de la population.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

L'entrée de quartier : Zoom Marmiers - Cortat

Plan actuel

Foncier Orange

Résidence Cortat

Démolition du programme HLM du Vieux Marmiers :
- 92 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 2 559 762 €

Plan guide projeté

Résidentialisation de Cortat :
- 62 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 426 700 €

Reconstitution de 12 maisons en locatif :
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 1 725 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

L'entrée de quartier : Zoom sur le centre commercial

Plan actuel

Centre commercial

Centre social de Marmiers

Plan guide projeté

Requalification des allées du centre commercial:
- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 565 000 €

Rue Cortat :
- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 200 000 €

Mail Cortat :
- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 300 000 €

Cré@cité :
- MO : Ville d'Aurillac
- Equipement de proximité
- Coût total HT : 326 700 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le cœur de quartier : Zoom sur l ’équipement de proximité et les aménagements

Plan actuel

Plan guide projeté

Vivacité :
- MO : Ville d’Aurillac
- Equipement de proximité
- Coût total HT : 6 000 000 €

Parvis de Vivacité :
- MO : Ville d’Aurillac
- Coût total HT : 500 000 €

Requalification du square Jara :
- MO : Ville d’Aurillac
- Coût total HT : 619 796 €

Trame verte/coulée verte :
- MO : Ville d’Aurillac
- Coût total HT : 391 000 €

Reprise/amélioration de la rue de la Cère :
- MO : Ville d’Aurillac
- Coût total HT : 1 000 000 €

Requalification de la rue Clémenceau :
- MO : Ville d’Aurillac
- Coût total HT : 475 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Le cœur de quartier : Séquence habitat

Plan actuel

Démolition du programme HLM de Clémenceau :
- 119 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 4 614 051 €

Rue Ravel

Plan guide projeté

Diversification de l'offre par la construction de 11 pavillons individuels :
- 6 en accession et 5 lots libres
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 908 908 €

Reprise rue Ravel :
- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 50 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Secteur sud Marmiers : Séquence habitat

Plan actuel

Plan guide projeté

Reconstitution de 25 lgts locatifs intergénérationnels :
- Type : intermédiaires
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 2 725 000 €

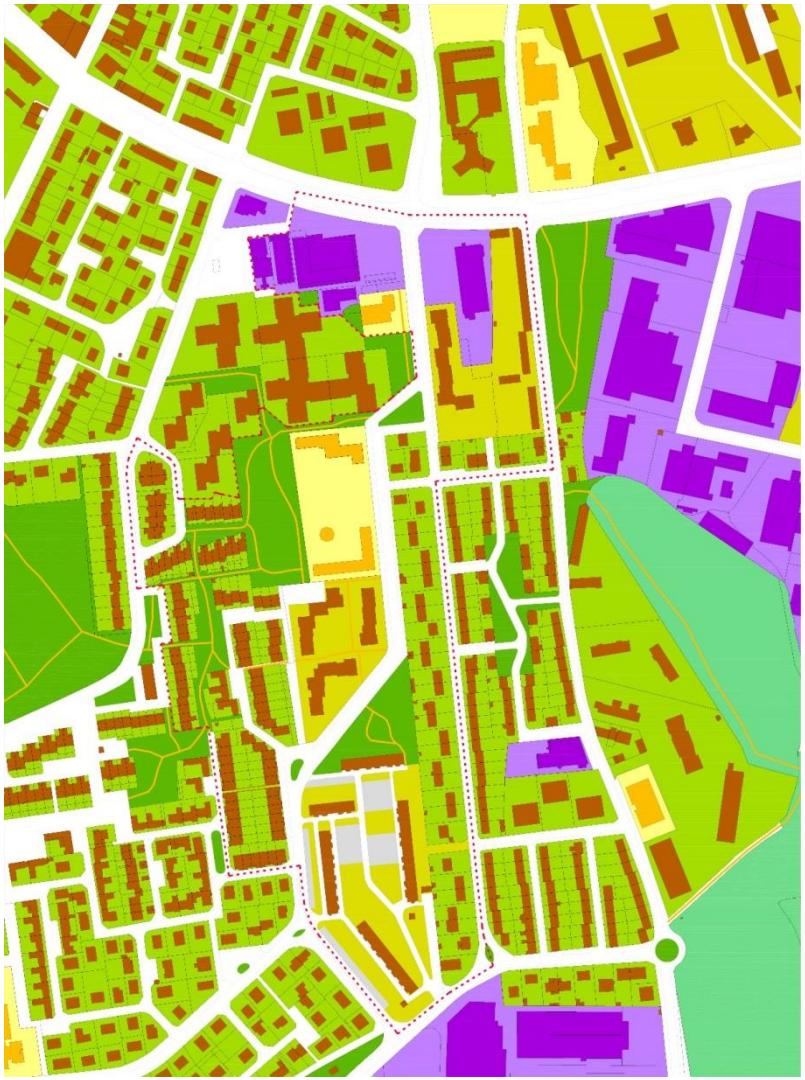
Résidentialisation du parc HLM de Canteloube :
- 156 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 2 700 000 €

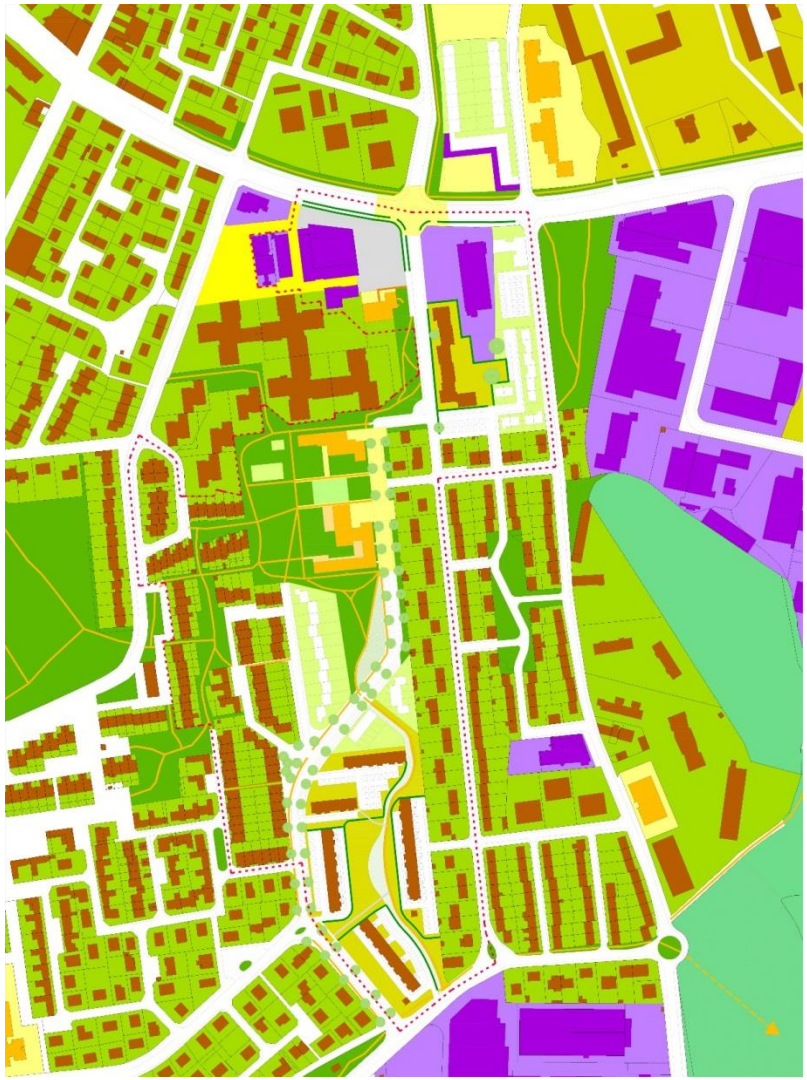
Coulée verte/Aménagements pieds d'immeubles :
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 620 00 €

Adaptation au vieillissement :
- Réhabilitation de 20 lgts des résidences Canteloube
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 300 000 €

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

AVANT – APRES



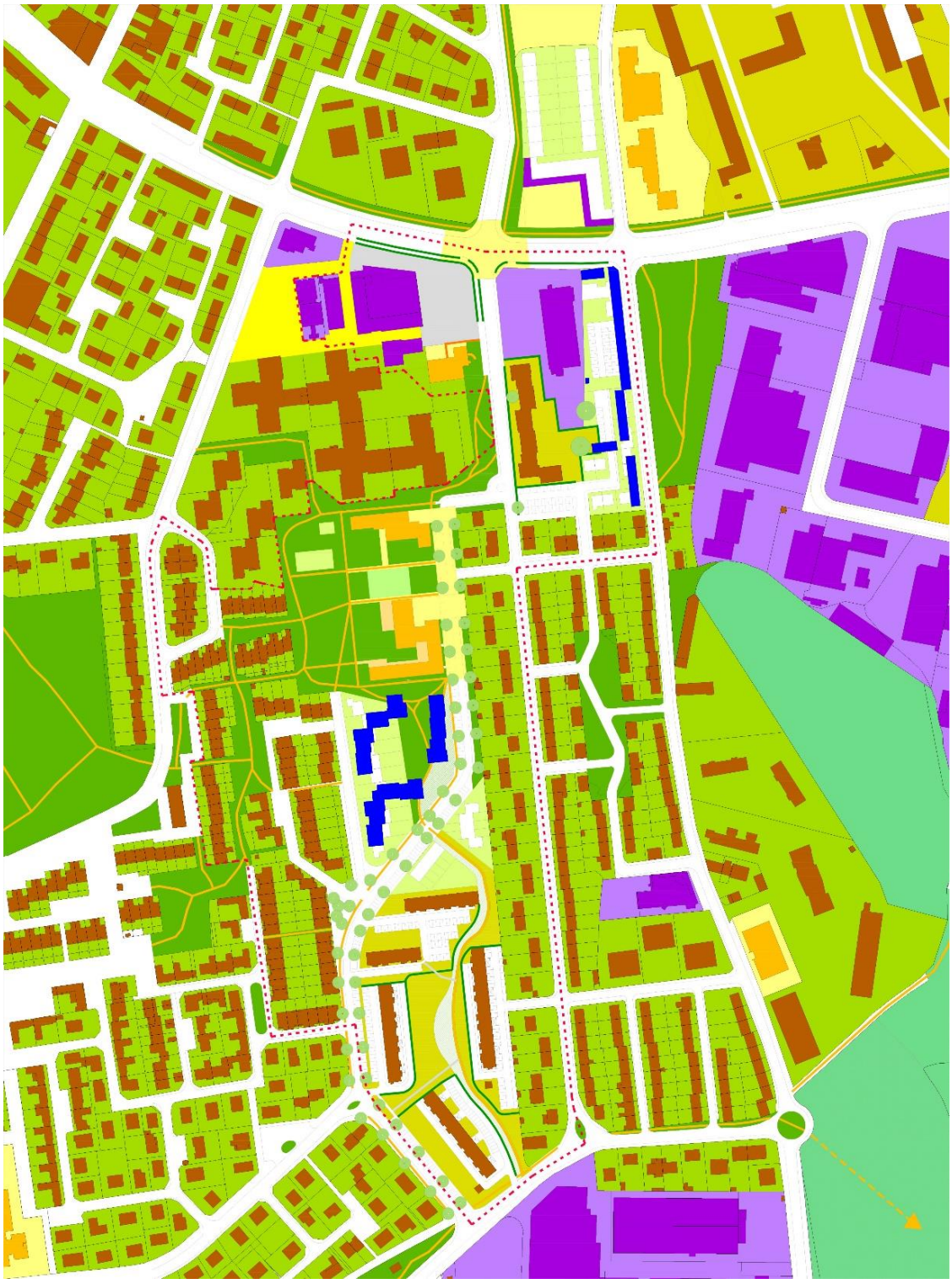


DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

Plan scénario de synthèse et démolitions



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan scénario de synthèse espaces verts

espaces verts publics

espaces verts privés

cheminements publics

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan scénario de synthèse zoom nord

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan scénario de synthèse zoom sud

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

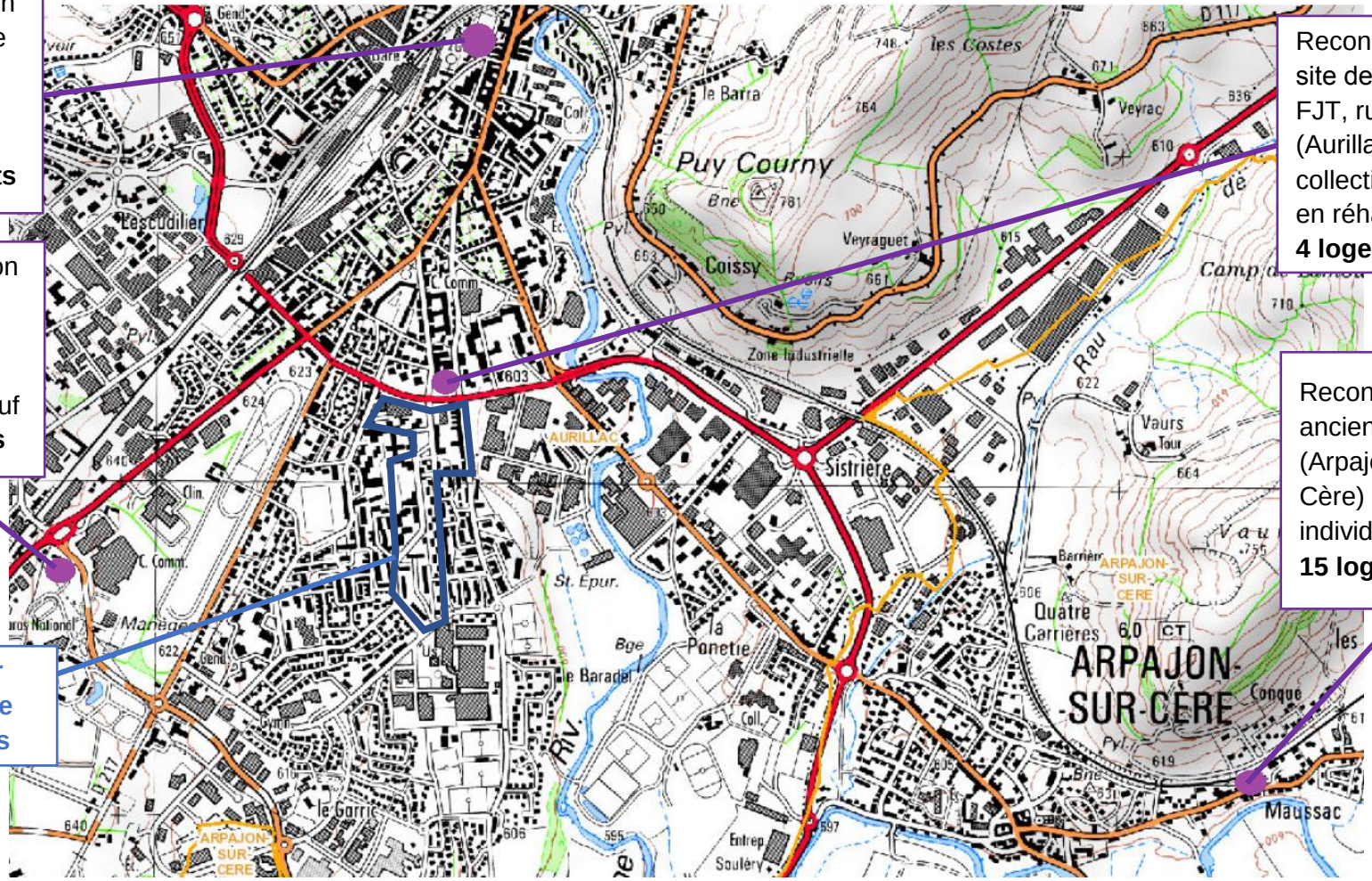
Annexe A10 - Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre

Reconstitution hors site

Reconstitution Saint Eugène (Aurillac) en intermédiaire neuf
40 logements

Reconstitution village des Haras (Aurillac) en individuel neuf
4 logements

Quartier prioritaire Marmiers



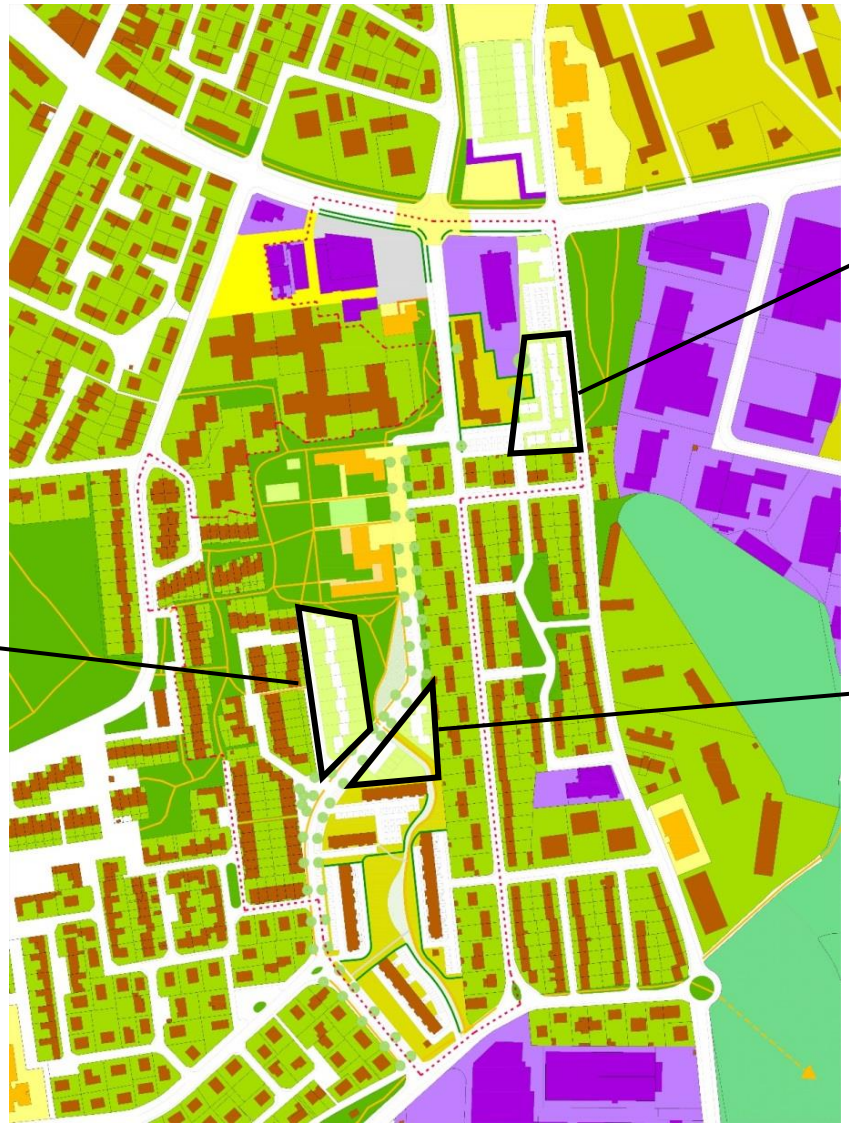
Reconstitution site de de l'ancien FJT, rue de Tivoli (Aurillac) en collectif neuf et en réhabilitation
4 logements

Reconstitution ancienne gare (Arpajon-sur-Cère) en individuel neuf
15 logements

Page 102/165

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Reconstitution sur site



Reconstitution de 12 maisons en locatif

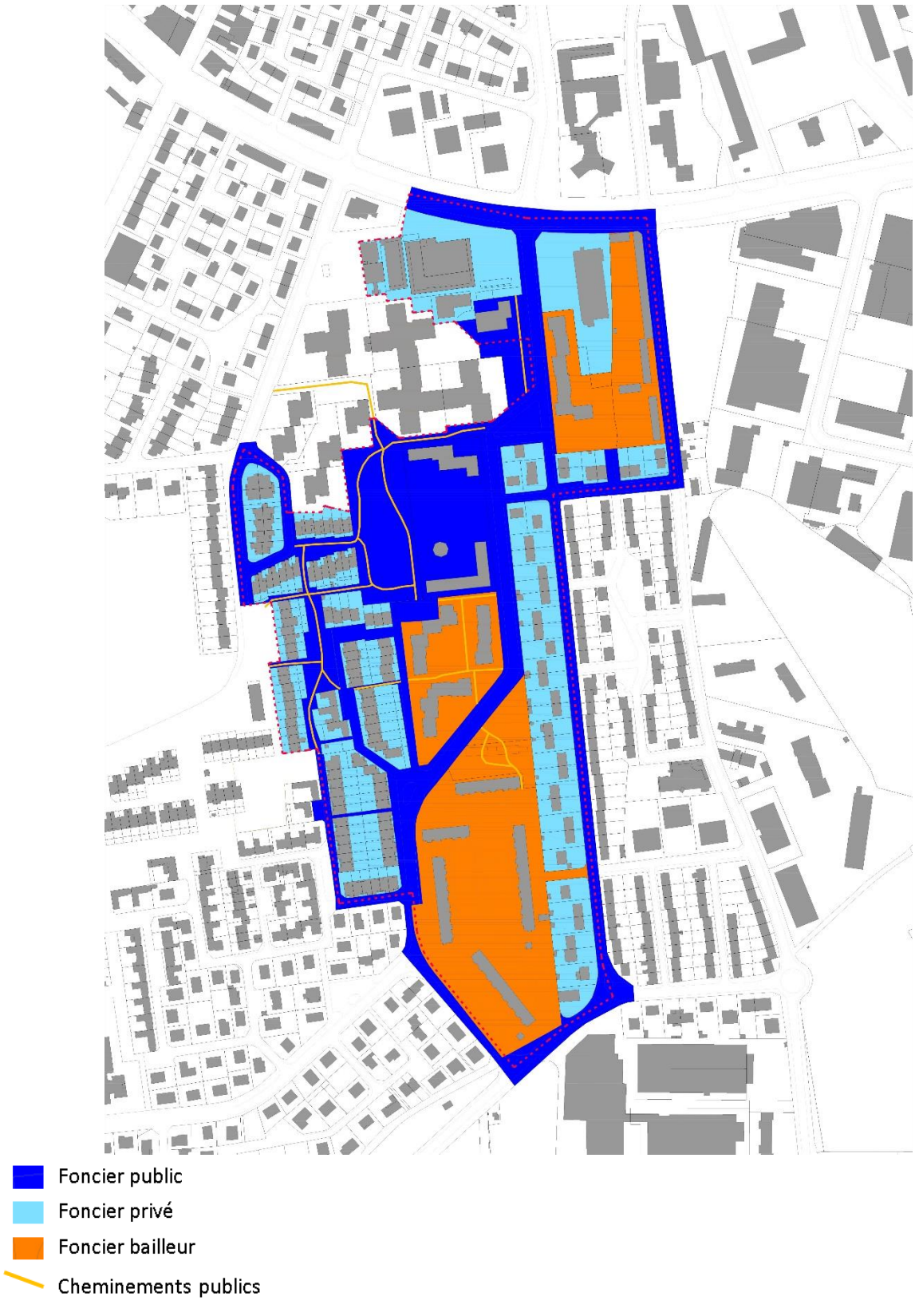
Diversification de l'offre par la construction de 11 pavillons individuels

Reconstitution de 25 lgts locatifs intergénérationnels

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Plan foncier existant

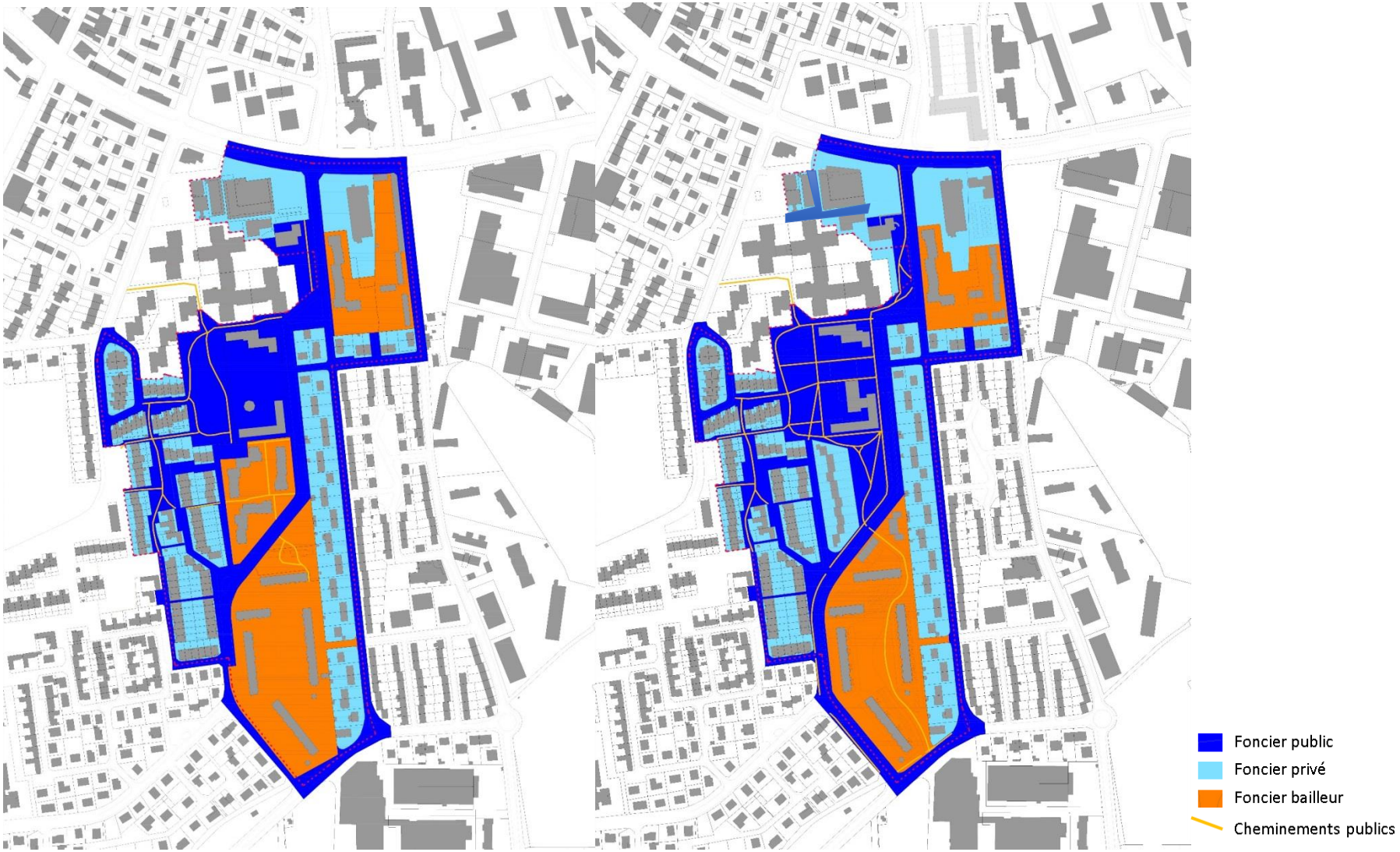


DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan foncier du projet

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

AVANT/APRES



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 14 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :
- 8 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 6 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 8 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[6] :

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Saint-Eugène (Aurillac)	Cantal Habitat	29 PLAI 11 PLUS	2023, à la première mise en location	4	T2, T3 et T4 2 PLAI / 2 PLUS	Intermédiaire
Ancienne Gare (Arpajon-sur-Cère)	Cantal Habitat	10 PLAI 5 PLUS	2022	2	T2 et T3 1 PLAI / 1 PLUS	Intermédiaire
Site ancien FJT, rue de Tivoli (Aurillac)	Cantal Habitat	4 PLAI	2024	1	T2 et T3 1 PLAI	Collectif
Village des Haras (Aurillac)	Cantal Habitat	2 PLAI 2 PLUS	2022	1	T3 et T4 1 PLUS	Individuel

Total des réservations hors QPV = 8 droits

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

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

SANS OBJET

2. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Au total 6 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[7] :

[7] Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la livraison des logements locatifs sociaux requalifiés bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation mobilisé sur le contingent non réservé de l'organisme HLM	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
2 immeubles sur l'emprise J Sport / Canteloube (Aurillac)	Cantal Habitat	10 PLAI 15 PLUS	2023	4	T2 et T3 1 PLAI / 3 PLUS	2 immeubles en collectifs
Rue de Marmiesse (Aurillac)	Cantal Habitat	5 PLAI 7 PLUS	2022	2	T3 et T4 1 PLAI / 1 PLUS	Logements individuels

Total des réservations en QPV : 6 droits

C - Dispositions communes

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

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

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

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

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

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

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

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les maîtres d'ouvrage des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

C 1 - Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

VILLE EN OEUVRE

Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac
NPNRU du quartier Marmiers
Macro planning prévisionnel

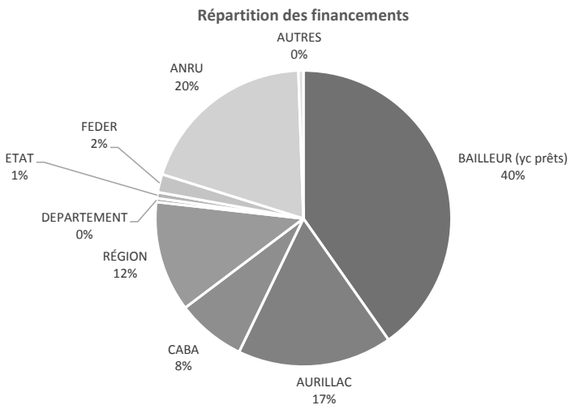
CABA Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

Etapes	Tâches	Observations	2020 T1	T2	T3	T4	2021 T1	T2	T3	T4	2022 T1	T2	T3	T4	2023 S1	S2	2024 S1	S2	2025 S1	S2	2026 S1	S2	2027 S1	S2	2028 S1	S2	2029 S1	S2
Opération d'aAménagement d'ensemble des terrains																												
Etudes MOE	AVP																											
	PRO - Conventions concessionnaires																											
	DCE + consultations entreprises																											
Travaux	Travaux VRD																											
Démolitions - libérations et remise en état																												
	Relogement des familles (démarré depuis 2018)																											
	Etudes et préparation de chantier																											
Résidence Marmiers	OS de démarrage de chantier																											
	Démolition																											
	Relogement des familles																											
Résidence Clémenceau	Etudes et préparation de chantier																											
	OS de démarrage de chantier																											
	Démolition																											
Résidentialisations																												
	Résidentialisation Cortat																											
	Résidentialisation Canteloube																											
Reconstitutions de logements sociaux																												
	Reconstitution 12 LLS individuels secteur Cortat																											
	Reconstitution 25 LLS intermédiaires secteur Clémenceau																											
	Reconstitutions hors site																											
Equipements publics																												
	Opération Vivacité																											
	Opération Créacité																											
Opération de diversification sur site																												
	Opération diversification Ravel																											

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

Typologie	Intitulé	Nbre logts	MOA	Ratio €HT/logt	Coût total HT	Aurillac	CABA	CD	CR	Bailleurs (hors prêts)	Autres	ANRU	Etat	FEDER	Prêts CDC	Prêts bonifiés
Conduite du projet NPNRU	Postes dédiés à mi-temps (2)		CABA		630 000		315 000					315 000				
Démolition de logements sociaux	Démolition Marmiers	92	Cantal Habitat	27 824	2 559 762		240 976				150 000	2 168 786				
Démolition de logements sociaux	Démolition Clémenceau	119	Cantal Habitat	38 774	4 614 051		456 365				50 400	4 107 286				
Construction de logements sociaux	Reconstitution Ste Eugène (hors site)	40	Cantal Habitat	135 952	5 438 095					1 000 000		222 857			3 794 667	420 571
Construction de logements sociaux	Reconstitution ancienne gare (hors site)	15	Cantal Habitat	135 952	2 039 286					375 000		83 571			1 423 000	157 714
Construction de logements sociaux	Reconstitution site FJT (hors site)	4	Cantal Habitat	135 952	543 810					100 000		22 286			379 467	42 057
Construction de logements sociaux	Reconstitution village des Haras (hors site)	4	Cantal Habitat	135 952	543 810					100 000		22 286			379 467	42 057
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS intergénérationnel (sur site)	25	Cantal Habitat	109 000	2 725 000		200 000			625 000		63 000			1 657 500	179 500
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS maisons seniors (sur site)	12	Cantal Habitat	143 750	1 725 000		100 000			300 000		31 500			1 207 100	86 400
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	156	Cantal Habitat	17 308	2 700 000				420 000	700 000		75 000			1 505 000	
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Cortat	62	Cantal Habitat	6 882	426 700				300 000	126 700						
Accession à la propriété	Primes d'accession	6	Cantal Habitat	10 000	60 000							60 000				
Equipements de proximité	Opération Viv@cité		Aurillac		6 000 000	2 575 864	250 000		2 200 000				242 593	731 543		
Equipements de proximité	Opération Cré@cité		Aurillac		326 700	326 700										
Aménagements	Entrée de quartier Orange		CABA		230 000		230 000									
Aménagements	Bilan opération d'ensemble		Aurillac		5 457 177	3 340 453	1 000 000		1 040 000			76 724				
Autre opérat° concourrant à la requalificat°	Aménagements extérieurs et coulée verte		Cantal Habitat		620 000				500 000	120 000						
Autre opérat° concourrant à la requalificat°	Adaptation au vieillissement Canteloube		Cantal Habitat		300 000			150 000		150 000						
TOTAL					**36 939 390**	**6 243 017**	**2 792 341**	**150 000**	**4 460 000**	**3 596 700**	**200 400**	**7 248 296**	**242 593**	**731 543**	**10 346 200**	**928 300**



	Total		Ville	CABA	CD	CR	Bailleurs (hors prêts)	Autres	ANRU	Etat	FEDER	Prêt CDC	Prêt bonifiés
Conduite de projet	630 000 €	1,7%	- €	315 000 €	- €	- €	- €	- €	315 000 €	- €	- €	- €	- €
Démolitions	7 173 813 €	19,4%	- €	697 341 €	- €	- €	- €	200 400 €	6 276 072 €	- €	- €	- €	- €
Reconstitution LLS	13 015 000 €	35,2%	- €	300 000 €	- €	- €	2 500 000 €	- €	445 500 €	- €	- €	8 841 200 €	928 300 €
Résidentialisation	3 126 700 €	8,5%	- €	- €	- €	720 000 €	826 700 €	- €	75 000 €	- €	- €	1 505 000 €	- €
Accession	60 000 €	0,2%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	60 000 €	- €	- €	- €	- €
Equipements	6 326 700 €	17,1%	2 902 564 €	250 000 €	- €	2 200 000 €	- €	- €	- €	242 593 €	731 543 €	- €	- €
Aménagement	5 687 177 €	15,4%	3 340 453 €	1 230 000 €	- €	1 040 000 €	- €	- €	76 724 €	- €	- €	- €	- €
Autres opérations	920 000 €	2,5%	- €	- €	150 000 €	500 000 €	270 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL	**36 939 390 €**		**6 243 017 €**	**2 792 341 €**	**150 000 €**	**4 460 000 €**	**3 596 700 €**	**200 400 €**	**7 248 296 €**	**242 593 €**	**731 543 €**	**10 346 200 €**	**928 300 €**

	Montant à financer (base ANRU HT)	
BAILLEUR (yc prêts)	14 871 200 €	40,3%
AURILLAC	6 243 017 €	16,9%
CABA	2 792 341 €	7,6%
RÉGION	4 460 000 €	12,1%
DEPARTEMENT	150 000 €	0,4%
ETAT	242 593 €	0,7%
FEDER	731 543 €	2,0%
ANRU	7 248 296 €	19,6%
AUTRES	200 400 €	0,5%
TOTAL	**36 939 390 €**	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexe C3 - Fiches descriptives des opérations programmées
Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'ANRU au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, …) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les éléments clés et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, …) ;
- Apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, …) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de prise en compte des dépenses de l'opération validée par l'ANRU, conditions spécifiques de financement actées par l'ANRU, calcul du financement prévisionnel ANRU conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Equipe projet pilotage PRU Marmiers

Version V3.5.3

Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CA DU BASSIN D'AURILLAC	Équipe projet pilotage PRU Marmiers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)**
	761-6015001-14-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires**
Quartier NPNRU	
Commune de rattachement	
Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération	
15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation	
Sélectionner le territoire	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Les missions de l'équipe projet seront les suivantes :
- Le directeur de projet de Renouvellement Urbain (0,5 ETP) assure l'animation et la coordination globale du PRU de Marmiers. Dans ce cadre, il mobilise l'ensemble des acteurs concernés (partenaires institutionnels, maîtres d'ouvrage et assistances, habitants et locataires) dans le cadre d'un comité technique et de suivi « NPNRU ». Il garantit et consolide les décisions adoptées en comité de pilotage et veille à anticiper les écarts entre l'attendu et le réalisable. Il est garant du respect du calendrier prévisionnel relatif à la réalisation des différentes opérations inscrites dans le PRU.
- Le chargé de mission (0,7 ETP) aura un rôle de coordination et de facilitateur entre les différents acteurs du projet. Pour ce faire, il préparera et co-animera le comité technique et de suivi « NPNRU », ainsi que toutes les réunions / rencontres nécessaires afin de garantir la bonne coordination entre les chantiers. Il assurera l'ensemble des tâches administratives et financières liées au PRU de Marmiers. De plus, il aura à accompagner et à animer les outils et dispositifs dévolus à la concertation et la participation des habitants, à la communication du projet et la mise en œuvre de la maison du projet.

Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :

- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet		Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain	

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement		Nombre de ménages concernés	

- conduite de projet *(annexer l'organigramme)*

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Directeur de projet de renouvellement urbain	63 000,00 €	50%	10 ans	
Chargé de mission	45 000,00 €	70%	10 ans	
Nombre d'ETP moyen par an	1,20			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	01/01/2020

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	20 semestre(s)	

Commentaires

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL			
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :		**0,00%**	**- €**

MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	**MONTANT DE SUBVENTION**
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	630 000,00 €	50,00%	315 000,00 €
Dont majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1. du titre II du RGA) :			- €
Dont majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	**630 000,00 €**	**50,00%**	**315 000,00 €**
TOTAL SUBVENTION :			**315 000,00 €**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	630 000,00 €	montant TTC :	630 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	315 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	315 000,00 €		
	Total des co-financements :	630 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Aménagement des allées du Centre commercial de Marmiers

Version V3.5.2

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) COMMUNE DE AURILLAC	**Intitulé de l'opération** Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

L'aménagement des allées du centre commercial de Marmiers est une opération qui consiste à acquérir le sol des galeries marchandes pour traiter l'ensemble des allées commerciales marchandes en requalifiant l'espace de manière qualitative. L'objectif étant d'améliorer le confort et la sécurité des chalands dans les allées commerçantes, de consolider l'attractivité du site, de maintenir voire développer la diversité commerciale et de maximiser les flux pour générer une clientèle complémentaire. Cette opération s'inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble portée par la Ville d'Aurillac qui comprend les aménagements liés au parvis de Viv@cité, ceux du square Jara, ceux de la coulée verte dans la continuité du square, l'aménagement des rues Cortat, Clémenceau, Ravel et de la Cère.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Parcelles : BC 802 (en partie) ; BC 400 (en partie); BC 571 (en partie) ; BC 800 ; BC 640	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parcelles nommées ci-contre
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation Dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en mandat	Outil règlementaire :	PLU : zone Uy5 interdisant entre autre la transformation d'usage des locaux commerciaux et la construction d'une surface commerciale de plus de 1 000m². Le but est de maintenir la polarité commerciale de proximité.
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Centre commercial attractif dû à la présence d'une enseigne « locomotive » complémentaire à une offre de proximité dense et diversifiée. Le taux de commercialité est de 44 % avec un chiffre d'affaire de 40 millions d'euros (dont 6,5 millions d'euros réalisé par la moyenne surface alimentaire).	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	550 m² destinés à de l'espace public
Démarche ou certification pour qualité environnementale :		Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	espaces publics
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	
Commentaires		
Le démarrage des travaux est soumis à l'acquisition foncière auprès des copropriétaires.		

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	665 335,35 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**665 335,35 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	11,53 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**11,53 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**76 724,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	598 445,00 €	montant TTC :	35 328,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	121 721,00 €		
	EPCI :	120 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	280 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	76 724,00 €		
	Total des co-financements :	598 445,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Démolition de 92 logements – Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue de Marmiesse)

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** Démolition de 92 logements – Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marmiesse)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Démolition de l'ensemble immobilier rue de Marmiesse – 92 logements – opération située à l'entrée du QPV identifiée comme première et prioritaire pour amorcer la transformation du quartier (Ensemble construit avant 1960 dont les caractéristiques ne répondent plus à la demande actuelle) – une partie des terrains est notamment identifiée pour de la reconstitution.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 2/22 rue de marmiesse	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) parcelle AZ5
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation Dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	parcelle AZ 5 – 6210m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1956		
Nombre de LLS concernés :	92	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	une partie du terrain permettra la reconstitution de 12 LLS individuels.
Nombre de ménages à reloger :	75		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	RAS	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	RAS	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	pas de réhabilitation depuis 2014
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Suspicion d'amiante – en attente diagnostic avant travaux	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	en cours

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	9 semestre(s)	
Commentaires		

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Oui + 10 points sur avis CE du 10/12/2018
Localisation :	
Autre :	La date valant PCDID pour cette opération est le 22 mai 2018, fait générateur de la démolition. Dépenses prises en compte à compter du 22/05/18 sur avis CE du 22/05/18.

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 559 762,26 €
Montant des recettes retenues :	150 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 409 762,26 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	10,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**90,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**2 168 786,03 €**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 560 548,24 €	montant TTC :	727 300,74 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	241 762,21 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	150 000,00 €		
	ANRU :	2 168 786,03 €		
	Total des co-financements :	2 560 548,24 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Avis du Comité d'Engagement du 9 octobre 2019

- **Projets de renouvellement urbain de la Communauté d'agglomération Grand Aurillac – PRIR de Marmiers, Quartier Sud (15)**

Rappel du contexte

Dans la poursuite de l'accélération de l'engagement des projets, et afin d'apporter des réponses rapides aux porteurs de projets, l'agence a mis en place un Comité d'Engagement (CE) dédié à l'examen sur dossier des demandes soumises à validation d'un Comité d'Engagement selon les règles du Règlement Général de l'ANRU (RGA) et conformément aux dispositions validées par le Conseil d'Administration (CA) du 18 septembre 2018.

Ce Comité d'Engagement a examiné la demande relative aux projets de renouvellement suivants :

Aurillac	PRIR > 7 M€	Demande de prise en compte anticipée des dépenses à la date du comité d'engagement

Avis du Comité d'Engagement

Après examen en séance sur la base des dossiers transmis par les porteurs de projets et de l'instruction menée, le Comité d'Engagement a émis l'avis suivant :

- **Aurillac – PRIR de Marmiers, Quartier Sud (15)**

Demande de modification du mandat validé lors des Comités d'Engagement du 22 mai et du 11 juin 2018 :

Le porteur de projet sollicite la prise en compte anticipée des dépenses de la démolition des 92 LLS de l'ensemble Marmiers à la date du comité d'engagement validant le projet.

Les partenaires du Comité d'Engagement donnent un avis favorable pour la prise en compte de la date du comité d'engagement du 22 mai 2018 pour le calcul des forfaits relogement et de l'indemnité de perte d'exploitation, pour les 92 LLS de l'ensemble Marmiers, à montant constant de concours financiers.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Démolition de 119 logements – Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** Démolition de 119 logements – Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-21-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Démolition de la résidence Clémenceau en coeur de quartier – 119 logements – pour coulée verte (changement de l'image et du ressenti du quartier)et accession à la propriété (mixité sociale)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 10/30 rue Clémenceau	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) parcelle BC701
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation Dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	parcelle BC701 – 9101 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1973		
Nombre de LLS concernés :	112	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	aménagement de la coulée verte et 11 lots pour accession à la propriété
Nombre de ménages à reloger :	107		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	RAS	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	rénovation façade en 2013 / 5 046 euros/ log – portes palières en 2015 / 665 euros/log
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	RAS	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Suspicion d'amiante – en attente diagnostic avant travaux	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	en cours

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires		

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Oui + 10 points sur avis CE du 10/12/18.
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 614 051,00 €
Montant des recettes retenues :	50 400,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**4 563 651,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	10,00 %
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**90,00 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**4 107 285,90 €**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 614 051,00 €	montant TTC :	1 917 257,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	456 365,10 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	50 400,00 €		
	ANRU :	4 107 285,90 €		
	Total des co-financements :	4 614 051,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution dans le QPV de 25 Logements Locatifs Sociaux en collectif (10 PLAI et 15 PLUS)

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION DANS QPV DE 25 LLS en collectif (10 PLAI et 15 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Réalisation de 25 logements en collectif intergénérationnels dont 10 PLAI et 15 PLUS sur terrain situé en coeur de quartier au droit de la rue Clémenceau (parcelle BC 404) appartenant à Cantal Habitat

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier QPV – parcelles BC404 / BC824 / BC133 / BC132	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

DEROGATION ARBITREE EN CE DU 22 MAI 2018

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Au vu de l'OPS 2018, le maintien d'un certain nombre de seniors sur le quartier est nécessaire d'où la demande de dérogation validée par le CE du 22 mai 2018. Il a donc été proposé une reconstitution basée sur 2 bâtiments intermédiaires destinés en grande partie aux seniors qui fera la transition entre le nouveau quartier pavillonnaire et l'ensemble collectif de Canteloube.
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	25 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
dont en PLUS :	15 PLUS		
dont en PLAI :	10 PLAI		
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 droits de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Terrain appartenant à Cantal Habitat

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Dans QPV et sur site validé par le CE du 22/05/2018
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	100 500,00 €		100 500,00 €
PLAI :	79 000,00 €	63 000,00 €	142 000,00 €
Total :	**179 500,00 €**	**63 000,00 €**	**242 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 725 000,00 €	montant TTC :	2 874 875,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	200 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 462 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	63 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 725 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 837 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 657 500,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	179 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution dans le QPV de 12 Logements Locatifs Sociaux en collectif (5 PLAI et 7 PLUS)

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS en collectif (5 PLAI et 7 PLUS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Réalisation de 12 logements en individuel intergénérationnels dont 5 PLAI et 7 PLUS sur terrain situé rue de Marmiesse (au sud de la parcelle AZ 5)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier QPV – sud de la parcelle AZ 5 (le long de la rue Marmiesse)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation dans QPV	

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

DEROGATION ARBITREE EN CE DU 22 MAI 2018

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Au vu de l'OPS 2018, le maintien d'un certain nombre de seniors sur le quartier est nécessaire d'où la demande de dérogation validée par le CE du 22 mai 2018. Pour favoriser la diversifier de l'offre et en complément de celle collective, il a donc été proposé une reconstitution basée sur 12 pavillons individuels destinés à la fois à des seniors et des familles (favorisant aussi la mixité
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	12 logements 7 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	12	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 droits de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018

	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

la faisabilité de l'opération est liée à l'opération de démolition de Marmiesse.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	dans QPV et sur site validé par le CE du 22/05/2018
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	46 900,00 €		46 900,00 €
PLAI :	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €
Total :	**86 400,00 €**	**31 500,00 €**	**117 900,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 725 000,00 €	montant TTC :	1 819 875,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	100 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 593 500,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 500,00 €		
	Total des co-financements :	1 725 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 293 500,00 €		
	dont PRET CDC :	1 207 100,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	86 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution hors QPV de 4 Logements Locatifs Sociaux en individuel (2 PLAI et 2 PLUS) – Village des Haras

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en individuel (2 PLAI et 2 PLUS) – Village des Haras
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Réalisation hors QPV de 4 LLS en individuel dont 2 PLAI et 2 PLUS – Village des Haras

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Village des Haras – Aurillac	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation hors QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués :	4 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
dont en PLUS :	2 PLUS		
dont en PLAI :	2 PLAI		
Nombre de bâtiments :	4	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	METTRE LES ACCOMPAGNEMENTS FAITS
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 droit de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Cantal Habitat propriétaire des terrains

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €
Total :	**44 200,00 €**	**15 600,00 €**	**59 800,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	543 810,00 €	montant TTC :	573 719,56 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	528 210,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	15 600,00 €		
	Total des co-financements :	543 810,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	428 210,00 €		
	dont PRET CDC :	384 010,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	44 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution hors QPV de 4 Logements Locatifs Sociaux en collectif (4 PLAI) – Rue de Tivoli

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en collectif (4 PLAI) – Rue de Tivoli
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Réalisation hors QPV de 4 LLS (4 PLAI) en collectif situé rue de Tivoli

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue de Tivoli	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation hors QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués :	4 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
dont en PLUS :			
dont en PLAI :	4 PLAI		
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	METTRE LES ACCOMPAGNEMENTS FAITS
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 droit de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		
faisabilité de l'opération liée au déménagement de l'actuel FJT		

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :			
PLAI :	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €
Total :	**39 200,00 €**	**31 200,00 €**	**70 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	543 810,00 €	montant TTC :	573 719,55 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	512 610,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 200,00 €		
	Total des co-financements :	543 810,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	412 610,00 €		
	dont PRET CDC :	373 410,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	39 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution hors QPV de 15 Logements Locatifs Sociaux en intermédiaire neuf (10 PLAI – 5 PLUS) – Arpajon-sur-Cère (ancienne gare)

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI – 5 PLUS) – Arpajon sur Cère (ancienne gare)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-005

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Réalisation hors QPV de 15 LLS (10 PLAI – 5 PLUS) en intermédiaire sur la commune d'Arpajon

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération foncier SNCF – ancienne gare	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Arpajon-sur-Cère	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation hors QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	15 logements 5 PLUS 10 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 droits de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		
Faisabilité de l'opération liée à l'aboutissement des négociations en cours avec la SNCF		

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	61 500,00 €		61 500,00 €
PLAI :	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €
Total :	**159 500,00 €**	**78 000,00 €**	**237 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 039 286,00 €	montant TTC :	2 151 446,73 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 961 286,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	78 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 039 286,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 586 286,00 €		
	dont PRET CDC :	1 426 786,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	159 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Reconstitution hors QPV de 40 Logements Locatifs Sociaux en intermédiaire neuf (29 PLAI – 11 PLUS) – Site de St-Eugène

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION hors QPV DE 40 LLS en intermédiaire (29 PLAI – 11 PLUS) – Site de St-Eugène
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-31-0001-006

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Réalisation hors QPV de 40 LLS (29 PLAI – 11 PLUS) en intermédiaire sur la commune d'Aurillac – Site St-Eugène

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Site de St-Eugène	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A10
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation hors QPV	

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués :	40 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
dont en PLUS :	11 PLUS		
dont en PLAI :	29 PLAI		
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	METTRE LES ACCOMPAGNEMENTS FAITS
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2020	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	5 droits de réservation de logements

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Faisabilité de l'opération liée à l'aboutissement des négociations en cours avec le diocèse

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2019 sur avis CE du 22/05/2019

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	135 300,00 €		135 300,00 €
PLAI :	284 200,00 €	226 200,00 €	510 400,00 €
Total :	**419 500,00 €**	**226 200,00 €**	**645 700,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 438 095,00 €	montant TTC :	5 737 190,22 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	5 211 895,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	226 200,00 €		
	Total des co-financements :	5 438 095,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	4 211 895,00 €		
	dont PRET CDC :	3 792 395,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	419 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Résidentialisation de 156 logements – Résidence Canteloube

Version V3.4.2

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	**Intitulé de l'opération** RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS – RESIDENCE CANTELOUBE
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 761-6015001-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Résidentialisation consistant à adapter les logements aux personnes à mobilité réduite pour une meilleure prise en compte de l'occupation actuelle (personnes âgées, personnes avec enfants bas âge, …) par la création d'ascenseurs entraînant des modifications importantes des halls d'immeubles et à reconfigurer les pieds d'immeubles (adaptation de l'organisation des accès, des stationnements…). L'ascensorisation réalisée à l'extérieur et répondant à un contexte particulier est prise en compte à titre exceptionnel. Cette ascensorisation s'intègre dans une opération globale de résidentialisation et il convient de souligner que la résidence Canteloube ne bénéficie pas des concours financiers au titre de la requalification.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération DU 1 AU 17 CITE DE CANTELOUBE – AURILLAC	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) voir annexe A9 de la convention
Commune de réalisation 15-Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération 15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation Dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	le programme consiste en la réalisation de travaux adaptés aux locataires en place (personnes âgées, familles avec enfants en bas âge, personnes seules), c'est à dire, des aménagements facilitant l'accès aux appartements (ascenseurs, reconfiguration des pieds d'immeuble, des stationnements)
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	156		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Résidence actuelle de Canteloube – parcelles BC 283, 404, 824, 132, 133 pour une surface de 24 941 m²		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	une opération plus spécifique portée par Cantal Habitat est prévue avec l'appui financier du conseil départemental pour traiter l'intérieur de logements.	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Point traité dans la convention
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	les opérations sont réalisées concomitamment.		
Usage et modalités de gestion :		Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Le bailleur s'est engagé sur la non-répercussion des frais supplémentaires sur les charges de loyer.

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	22/05/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

DATE EXACTE DE DEMARRAGE = date des premières études ou date de PV CCL informant les représentants des locataires du projet,

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Dépenses prises en compte à compter du 22/05/2018 sur avis CE du 22/05/2018

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**2 819 153,10 €**
Taux de subvention de base :	2,66 %
Majoration du taux de subvention :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**2,66 %**
Montant de la subvention ANRU :	**74 999,99 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : montant HT : 2 700 000,00 € montant TTC : 2 848 500,42 €

Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :

VILLE :	
EPCI :	
DEPARTEMENT :	
REGION :	420 000,00 €
BAILLEUR :	2 205 000,01 €
CDC :	
EUROPE :	
ANAH :	
AUTRE :	
ANRU :	74 999,99 €
Total des co-financements :	2 700 000,00 €

Dont prêts :

TOTAL PRETS :	1 505 000,00 €
dont PRET CDC :	1 505 000,00 €
dont PRET BONIFIE AL :	

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété (site Clémenceau – BC-701)

Version V1.2.2

Fiche descriptive de l'opération d'accession à la propriété du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété (site Clémenceau – BC701)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU***)**
	761-6015001-36-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Réalisation de 6 maisons clés en main sur le site de Clémenceau parcelle BC701 dans le cadre de la diversification

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Terrain Clémenceau – parcelle BC 701	voir annexe A11
Commune de rattachement	
Aurillac	
Quartier de rattachement de l'opération	
15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud	
Situation	
Dans QPV	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nombre de logements en accession :	6	Type de production envisagée :	location accession
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	L'objectif étant d'apporter de la mixité sociale grâce à des formats d'habitat diversifiés ; pas de profils type de ménage, cela pourrait être des locataires du parc social dans un contexte de parcours résidentiel positif mais également de nouvelles familles de la commune ou non (logées dans le parc social ou privé) avec des ressources qui leur permettent d'être éligibles à la location accession.		
Niveau de performance énergétique et environnementale visé et démarche ou certification envisagés :	RT 2020	Eléments relatifs aux modalités d'accompagnement des acquéreurs :	Accompagnement administratif, financier et technique par Cantal Habitat des futurs acquéreurs pour la totalité du projet d'accession (choix des prestations, plan de financement, démarches administratives)
Prix de revient HT de l'opération :	862 340,00 €		
Prix de revient TTC de l'opération :	909 768,71 €	Eléments relatifs aux modalités de commercialisation :	Communication interne (fichier locataire) – Annonce sur site internet (propre et professionnels de l'immobilier) – réunion publique – article presse locale
Prix de vente prévisionnel en fonction des typologies de logement :	selon la typologie (T3/T4) fourchette de vente entre 140 000 euros et maxi 165 000 euros (terrain compris)		

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	
Commentaires		

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Modulation du montant forfaitaire :	RAS
Localisation :	
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel Anru

	Montant retenu
Montant forfaitaire de l'aide par logement	10 000,00 €
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**60 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) : *Correspondant à la somme des aides à destination de l'accédant*	montant HT :	60 000,00 €	montant TTC :	60 000,00 €

Co-financements: *Uniquement pour les aides à destination de l'accédant (hors fonds-propres)*	VILLE :	
	EPCI :	
	DEPARTEMENT :	
	REGION :	
	BAILLEUR :	
	CDC :	
	EUROPE :	
	ANAH :	
	AUTRE :	
	ANRU :	60 000,00 €
Dont prêts :	PRETS :	
	PRET CDC :	
	PRET BONIFIE AL :	

Commentaires particuliers, le cas échéant	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

PLAN DE FINANCEMENT

15 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC

N° CONTRAT : **761**

ZONE INTERVENTION :

15014 Aurillac 6015001 Aurillac Sud

LOCALISATION		
INSEE ZONE	INSEE COMNE	N/R
6015001	15014	R

Opération	Libellé	NATURE national / régional)	LOCALISATION – QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION – LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)	IMMEUBLES – NBRE	IMMEUBLES – TYPE (MI,R+)	LOGEMENTS – NBRE	LOGEMENTS – SDP	COUT PAR – LOGT	COUT PAR – M2	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANRU (HT)
1 : INGENIERIE 14	ETUDES ET CONDUITE DE PROJET												20,0%		
761 6015001 14 0001 001	Équipe projet pilotage PRU Marmiers	régional	6015001	Aurillac Sud	0		0	0			CA DU BASSIN D'AURILLAC	630 000		630 000	630 000
	Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0	0	0		630 000		630 000	630 000
	dont national														0
	dont régional														630 000
2 : AMENAGEMENT 21	DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX												20,0%		
761 6015001 21 0001 001	Démolition de 92 logements – Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marm	régional	6015001	15-Aurillac	5		92	7 834	31 084	365	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 560 548	11,7%	2 859 698	2 560 548
761 6015001 21 0001 002	Démolition de 119 logements – Résidence Clémenceau (10/30 rue Cléme	régional	6015001	15-Aurillac			112	9 101	45 078	555	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	4 614 051	9,4%	5 048 780	4 614 051
	Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				0		204	16 935	38 767	467		7 174 599		7 908 478	7 174 599
	dont national						0								0
	dont régional						204								7 174 599
2 : AMENAGEMENT 24	AMENAGEMENT D'ENSEMBLE												20,0%		
761 6015001 24 0001 001	Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers	régional	6015001	15-Aurillac	0		0	0			15 COMMUNE DE AURILLAC	598 445	19,9%	717 333	598 445
	Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0	0	0		598 445		717 333	598 445
	dont national														0
	dont régional														598 445
3 : PROGRAMMES IMM(31	RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX												20,0%		
761 6015001 31 0001 001	RECONSTITUTION DANS QPV DE 25 LLS en collectif (10 PLAI et 15 F	régional	6015001	Aurillac Sud	2		25	224	114 995	12 834	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 725 000	5,5%	2 874 875	2 725 000
761 6015001 31 0001 002	RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS en collectif (5 PLAI et 7 PLU	régional	6015001	Aurillac Sud	12		12	340	151 656	5 353	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	1 725 000	5,5%	1 819 875	1 725 000
761 6015001 31 0001 003	RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en individuel (2 PLAI et 2 PLU	régional	6015001	Aurillac Sud	4		4	340	143 430	1 687	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	543 810	5,5%	573 720	543 810
761 6015001 31 0001 004	RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en collectif (4 PLAI) – Rue de I	régional	6015001	Aurillac Sud	1		4	112	143 430	5 122	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	543 810	5,5%	573 720	543 810
761 6015001 31 0001 005	RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PL	régional	6015001	Aurillac Sud	2		15	234	143 430	9 194	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 039 286	5,5%	2 151 447	2 039 286
761 6015001 31 0001 006	RECONSTITUTION hors QPV DE 40 LLS en intermédiaire (29 PLAI – I	régional	6015001	Aurillac Sud	0		40	416	143 430	13 791	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	5 438 095	5,5%	5 737 190	5 438 095
	Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				21		100	1 666	137 308	8 242		13 015 001		13 730 826	13 015 001
	dont national						0								0
	dont régional						100								13 015 001
3 : PROGRAMMES IMM(34	RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS												20,0%		
761 6015001 34 0001 001	RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS – RESIDENCE CANTE	régional	6015001	15-Aurillac	0		156	10 804	18 260	264	15 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	2 700 000	5,5%	2 848 500	2 700 000
	Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				0		156	10 804	18 260	264		2 700 000		2 848 500	2 700 000
	dont national						0								0
	dont régional						156								2 700 000
3 : PROGRAMMES IMM(36	ACCESSION A LA PROPRIETE												20,0%		
761 6015001 36 0001 001	Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété (site C	régional	6015001	Aurillac	0		6	550	10 000	109	OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	60 000		60 000	60 000
	Sous Total ACCESSION A LA PROPRIETE				0		6	550	10 000	109		60 000		60 000	60 000
	dont national														0
	dont régional														60 000
TOTAL					21		466	29 955				24 178 045		25 895 137	24 178 045
dont national							0					0		0	0
dont régional							460					0		0	24 178 045
PM opérations déjà financées :															

Opération	CONTRIBUTIONS – Ville	%	EPCI	%	Conseil Départemental	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS – PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	ECHEANCIER – Demarrage Année	semestre	Durée en semestre
1 : INGENIERIE 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																											
761 6015001 14 0001 001	0	0%	315 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	315 000	50%	0	0%	0	0	2020	1	20
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	0	0%	315 000	50%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	315 000	50%	0	0%	0	0			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	0		315 000		0		0		0		0		0		0		0		315 000		0			0			
2 : AMENAGEMENT 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																											
761 6015001 21 0001 001	0	0%	241 762	9%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	150 000	6%	2 168 786	85%	0	0%	0	0	2018	1	9
761 6015001 21 0001 002	0	0%	456 365	10%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	50 400	1%	4 107 286	89%	0	0%	0	0	2020	1	8
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	0	0%	698 127	10%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	200 400	3%	6 276 072	87%	0	0%	0	0			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	0		698 127		0		0		0		0		0		0		200 400		6 276 072		0			0			
2 : AMENAGEMENT 24 AMENAGEMENT D'ENSEMBLE																											
761 6015001 24 0001 001	121 721	####	120 000	20%	0	0%	280 000	47%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	76 724	13%	0	0%	0	0	2020	1	4
Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	121 721	20%	120 000	20%	0	0%	280 000	47%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	76 724	13%	0	0%	0	0			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	121 721		120 000		0		280 000		0		0		0		0		0		76 724		0			0			
3 : PROGRAMMES IMM(31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																											
761 6015001 31 0001 001	0	0%	200 000	7%	0	0%	0	0%	2 462 000	90%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	63 000	2%	1 837 000	67%	1 657 500	179 500	2020	1	6
761 6015001 31 0001 002	0	0%	100 000	6%	0	0%	0	0%	1 593 500	92%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	31 500	2%	1 293 500	75%	1 207 100	86 400	2020	1	6
761 6015001 31 0001 003	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	528 210	97%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	15 600	3%	428 210	79%	384 010	44 200	2020	1	6
761 6015001 31 0001 004	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	512 610	94%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	31 200	6%	1 586 286	292%	373 410	39 200	2021	1	6
761 6015001 31 0001 005	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1 961 286	96%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	78 000	4%	4 211 895	207%	1 426 786	159 500	2020	1	6
761 6015001 31 0001 006	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	5 211 895	96%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	226 200	4%	412 610	8%	3 792 395	419 500	2020	1	8
Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	0	0%	300 000	2%	0	0%	0	0%	12 269 501	94%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	445 500	3%	9 769 501	75%	8 841 201	928 300			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	0		300 000		0		0		12 269 501		0		0		0		0		445 500		9 769 501			928 300			
3 : PROGRAMMES IMM(34 RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																											
761 6015001 34 0001 001	0	0%	0	0%	0	0%	420 000	16%	2 205 000	82%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	75 000	3%	1 505 000	56%	1 505 000	0	2020	1	5
Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS	0	0%	0	0%	0	0%	420 000	16%	2 205 000	82%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	75 000	3%	1 505 000	56%	1 505 000	0			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	0		0		0		420 000		2 205 000		0		0		0		0		75 000		1 505 000			0			
3 : PROGRAMMES IMM(36 ACCESSION A LA PROPRIETE																											
761 6015001 36 0001 001	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	60 000	100%	0	0%	0	0	2023	1	5
Sous Total ACCESSION A LA PROPRIETE	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	60 000	100%	0	0%	0	0			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0			0			
dont régional	0		0		0		0		0		0		0		0		0		60 000		0			0			
TOTAL	121 721	1%	1 433 127	6%	0	0%	700 000	3%	14 474 501	60%	0	0%	0	0%	0	0%	200 400	1%	7 248 296	30%	11 274 501	47%	10 346 201	928 300			
dont national	0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0		0	0			
dont régional	121 721		1 433 127		0		700 000		14 474 501		0		0		0		200 400		7 248 296		11 274 501		0	928 300			

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

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre sous la forme d'un entier (ex:2 signifie que l'opération s'échelonne sur 2 semestre soit 12 mois)

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexe C5 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C6 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Typologie	Intitulé	Prêts CDC	Prêts bonifiés
Construction de logements sociaux	Reconstitution Ste Eugène (hors site)	3 794 667 €	420 571 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution ancienne gare (hors site)	1 423 000 €	157 714 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution site FJT (hors site)	379 467 €	42 057 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution village des Haras (hors site)	379 467 €	42 057 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS intergénérationnel (sur site)	1 657 500 €	179 500 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS maisons seniors (sur site)	1 207 100 €	86 400 €
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	1 505 000 €	
TOTAL		**10 346 200 €**	**928 300 €**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

***TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES** (extrait du système d'information le : 09/01/2020 à 11:20)*

N° PROJET : 364		***LOCALISATION***					
ZONE INTERVENTION		INSEE ZO	INSEE COMMUNE				
15014/Aurillac/QPV régional/Aurillac Sud		**6015001**	**15014**				
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrag N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)							
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**	
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)de	LIEU DE REALISAT (N° ZUS de commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET							
364 6015001 14 0001 001 Pilotage et coordination du protocole	NPR	6015001					0,00
364 6015001 14 0001 002 Coordination de la participation citoyenn	NPR	6015001					0,00
364 6015001 14 0002 001 Pilotage de certaines études	NPR	6015001					0,00
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET							
TOTAL							

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

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT

et une unité de temps)

COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI
LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL			
								%	
0,00	0,00	15/CA DU BASSIN D'AURILLAC/	30 000,00	0,00%	30 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00
0,00	0,00	15/CA DU BASSIN D'AURILLAC/	21 000,00	0,00%	21 000,00	21 000,00	0,00	0,00%	10 500,00
0,00	0,00	15/COMMUNE DE AURILLAC/2115	15 000,00	0,00%	15 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00
			66 000,00		66 000,00	66 000,00	7 500,00	11,36%	25 500,00
			66 000,00		66 000,00	66 000,00	7 500,00	11,36%	25 500,00

opération démarre au cours du second semestre 2005)

- **FAT prévisionnelle**

CONTRIBUTIONS

	CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES
					y compris les prêts								
%		%		%		%		%		%		%	
50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
38,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
38,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00

			PRETS				***ECHEANCIER***			
	ANRU		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
					Prêt PRU ou pa	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
%		%		%						
0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00%	10 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

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

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

CABA
Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac

MERCAT CITADIA

Orientations stratégiques
Document cadre de la CIL

Conférence intercommunale du Logement du 20 Juin 2019

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

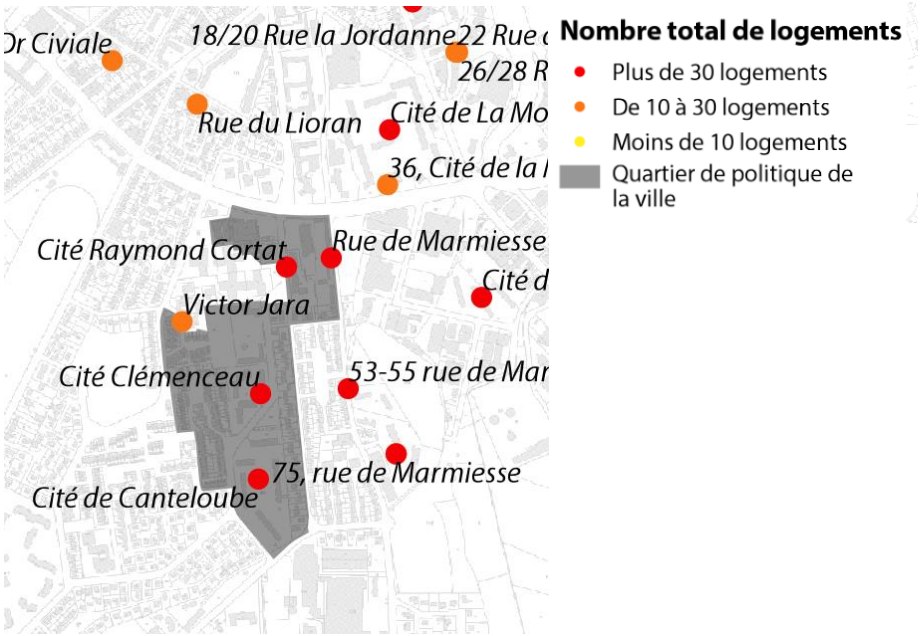
Architecture du document

Axe 1 – Améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale	Orientation 1. Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers
	Orientation 2. Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social
	Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences
Axe 2 – Améliorer la qualité de vie dans les immeubles ou quartiers en déficit d'attractivité	Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité
	Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image
	Orientation 6. Envisager une action globale sur l'IRIS Saint Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics
Axe 3 - Faciliter le parcours résidentiel des ménages locaux	Orientation 7. Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain
	Orientation 8. Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisants pour les locataires en place
	Orientation 9. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d'accompagnement
Axe 4 - Assurer un suivi partenarial de la politique d'attribution	Orientation 10. Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement (BALH)
	Orientation 11. Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 1. Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers

L'offre locative sociale est aujourd'hui largement concentrée dans la ville d'Aurillac (82% de l'offre intercommunale). Par ailleurs, au sein de la commune, certains quartiers sont particulièrement bien dotés en logements sociaux : le Quartier de la Politique de la Ville (Quartier Marmiers intégrant les résidences Canteloube, Marmiers, Cortat, Clémenceau) et les quartiers de veille (Belbex, Centre-ville et Brouzac) concentrent ainsi 17% de l'offre intercommunale, soit plus de 1 000 logements sociaux.



Depuis la mise en place de son précédent PLH, en 2010, la CABA inscrit sa politique de développement de l'offre sociale dans une logique de rééquilibrage de l'offre entre le pôle urbain et les autres communes de l'agglomération. Cette orientation devra être poursuivie afin d'assurer une réponse au plus près des besoins exprimés, en tenant compte toutefois de la présence d'aménités urbaines suffisantes (commerces, équipements, services et transports en commun).

Par ailleurs, la mixité de l'offre de logements doit être envisagée à l'échelle infra-communale, notamment en :

- **Priorisant la construction de logements sociaux dans les quartiers d'Aurillac aujourd'hui peu pourvus** (par exemple : quartier de la Gare, quartier des Pupilles, etc.).

- **Limitant la production de logements sociaux dans les quartiers identifiés au titre de la Politique de la Ville** (QPV et quartiers de veille), sauf dans une optique de diversification des produits (en termes de formes urbaines ou de publics : logements sociaux individuels pour ménages familiaux ou logements adaptés aux personnes âgées.).

- **Limitant la concentration de l'offre sociale au sein de programmes de taille importante**. La programmation neuve doit s'orienter vers des résidences de taille plus réduite (20 à 30 logements maximum)

Concernant les besoins locatifs sociaux, les bailleurs s'accordent sur un besoin annuel de l'ordre de **55 logements supplémentaires** (hors reconstruction d'éventuelles démolitions). Cela équivaut à environ 20% de la production neuve de logements prévue annuellement par le SCOT approuvé (objectif avec lequel le futur PLH devra se conformer).

Dans le cadre du Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional, 211 démolitions sont envisagées (Résidence Marmiers : 92 logements et Résidence Clémenceau : 119 logements).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 2. Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social

Le territoire et notamment la ville d'Aurillac fait face à des départs de ménages familiaux, qui viennent accentuer le phénomène de vieillissement en cours mais aussi la paupérisation de la ville-centre.

- Dans le pôle urbain, toutes les tranches d'âge, hormis les plus de 60 ans, sont en recul. Alors qu'il accueille environ 350 naissances par an, la baisse du nombre d'enfants et des 30-44 ans correspond bien à des départs de familles.
- Hors du pôle urbain, les croissances de population sont également les plus élevées pour les personnes de plus de 60 ans tandis que les autres tranches d'âge ont tendance à se maintenir.

La diversification de l'offre sociale à opérer dans le quartier de la Politique de la Ville, mais aussi dans les secteurs concentrant une offre sociale importante (centre-ancien, quartiers Sud, Belbex) peut permettre de lutter contre ces phénomènes. Elle passe à la fois par la programmation de logements aux formes urbaines plus diversifiées et par la mise sur le marché de produits pouvant répondre à des besoins spécifiques (familles et personnes âgées notamment).

Dans ce contexte, la programmation de logements sociaux doit intégrer les orientations suivantes :

- **Réaliser à Aurillac des produits pouvant constituer une alternative à la maison individuelle en périphérie** : logements sociaux individuels dense ou de formes intermédiaires. Ces produits peuvent également permettre d'améliorer l'image et donc l'attractivité du parc social auprès des ménages aux ressources intermédiaires (rééquilibrants).
- **Diversifier les produits proposés en matière de services** (produits séniors notamment, avec la création de quelques logements adaptés au sein des nouvelles résidences, plutôt que la réalisation de résidences spécialisées et peu évolutives). Les bailleurs peuvent également être à l'initiative de projets modulables / innovants permettant de répondre aux évolutions sociologiques (vieillissement, décohabitation, travail à domicile, etc.)

A Aurillac, le développement de l'offre sociale en logements individuels ou intermédiaires peut être préconisée. Aujourd'hui l'intégralité de l'offre est réalisée sous forme collective faute de foncier disponible.

Dans les autres communes de la CABA, la majorité de l'offre est développée en individuel, dans une logique de cohérence avec l'architecture locale mais également avec les besoins exprimés.

Pour répondre à la demande sociale aux ressources intermédiaires (ayant des critères d'exigence plus élevés également) et garantir une mixité sociale au sein du parc, l'offre proposée doit s'aligner sur le standing que l'on peut trouver dans le parc privé (équipement des cuisines et salles de bains, domotique, stationnement, performance énergétique, entretien et propreté des parties communes et espaces extérieurs).

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

→ Maintenir le rôle du parc social en matière d'accueil des populations fragiles, dans un contexte de précarisation de la demande

Le territoire de la CA du Bassin d'Aurillac se caractérise par la présence d'une population relativement modeste : 59 % des ménages peuvent prétendre à un logement social sur l'agglomération (dont 76 % des locataires privés et 47 % des propriétaires occupants) – *source FILOCOM 2013*. Il se caractérise également par une **précarité importante des demandeurs de logements sociaux**, avec près de 80% d'entre eux pouvant prétendre à un logement très social (PLAi, soit 60% des plafonds de ressources HLM).

La politique d'équilibre de peuplement doit permettre d'améliorer la mixité sociale à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences en favorisant notamment l'attribution de logements sociaux auprès de demandeurs aux ressources intermédiaires au sein des résidences identifiées comme fragiles. Cette politique ne doit cependant pas conduire à une baisse de la prise en charge des ménages précaires. Ainsi, en 2014 et 2015, **63 % des attributions concernaient des ménages sous 40 % des plafonds HLM** – *source OPS bailleurs***.** Ce niveau de prise en charge doit être maintenu pour les attributions futures.

→ Rééquilibrer l'occupation du parc social entre le QPV et le reste du territoire en répondant aux objectifs d'attributions fixé par la Loi Egalité et Citoyenneté

Conformément à l'art 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté, au moins **25% des attributions annuelles** de logements situés **en dehors du QPV,** suivies de baux signés, seront consacrées :

- **Aux demandeurs du 1er quartile de revenus** (montant correspondant au niveau de ressources maximal des 25% de demandeurs aux revenus les plus faibles sur l'EPCI), à savoir, pour la CABA, aux demandeurs disposant de ressources équivalentes ou inférieures à **6720 € par an et par unité de consommation** *(chiffre 2018).*
- Ou à des **personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.**

Par ailleurs, au moins 50 % des propositions d'attributions en QPV seront faites en direction de ménages aux revenus supérieurs au 1er quartile.

Au cours de l'année 2018, les objectifs étaient déjà respectés :

- **hors QPV : 38 % des attributions concernaient des ménages < Q1**
- **en QPV : 75 % des propositions concernaient des ménages > Q1**

Si l'objectif est d'améliorer la mixité sociale au sein du quartier de la Politique de la Ville, une attention est également portée à l'occupation de l'ensemble des résidences de l'agglomération, afin de ne pas accentuer la fragilité de résidences situées hors du quartier Aurillac Sud. Parallèlement les attributions en direction des ménages précaires devront tenir compte des besoins liés en services et transports. Ces attributions ne doivent pas conduire à une fragilisation et un isolement supplémentaire pour les ménages précaires

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Le diagnostic de l'occupation du parc social réalisé en 2016 fait apparaitre des situations de fragilité économique dans le Quartier de la Politique de la Ville mais également dans les quartiers de veille (Centre-ville, Belbex et Brouzac).

- Ainsi, 58 % des occupants du QPV et 70 % des occupants des quartiers de veille ont des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS, contre 42 % en moyenne sur l'agglomération.

- De plus, les attributions récentes fragilisent davantage cette occupation avec 70 % des attributaires sous 40 % des plafonds PLUS au sein du QPV et 78 % dans les quartiers de veille (63 % en moyenne à l'échelle de l'agglomération).

Volume et part d'attributions de ménages sous 40 % des plafonds PLUS dans les différents quartiers et communes de l'agglomération (moyenne des années 2014-2015)

			Situation de référence - 2014-2015		
	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)
QPV	**429**	**107**	**35**	**24**	**70%**
Quartier de veille	**590**	**11**	**77**	**60**	**78%**
Reste ville d'Aurillac	**2117**	**29**	**302**	**200**	**66%**
Arpajon-Naucelles-Ytrac	**426**	**12**	**61**	**22**	**36%**
Autres communes de la CABA	**271**	**4**	**32**	**11**	**33%**
CA Bassin d'Aurillac	**3833**	**16**	**506**	**316**	**63%**

Une analyse de la fragilité des résidences a été réalisée dans le cadre du diagnostic du peuplement du parc social. La fragilité sociale des résidences est mesurée par un indice incluant :

- La part des ménages sous 40 % des plafonds PLUS
- La part des familles monoparentales
- La part des personnes âgées (+75 ans)
- La part des occupants sans emploi (inactifs + chômeurs)
- La part des ménages APLisés
- Le taux d'impayés de plus de 3 mois.

L'ensemble des résidences ont ensuite été classifiées en fonction de leur fragilité. Cette classification a été validée par les bailleurs sociaux.

Volume et part d'attributions de ménages sous 40 % des plafonds PLUS selon la fragilité des résidences (moyenne des années 2014-2015)

			Situation de référence - 2014-2015		
	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)
Résidences équilibrées	277	5	30	2	7%
Résidences sans grande fragilité	774	11	104	37	36%
Résidences fragiles	1578	24	169	104	61%
Résidences très fragiles	951	27	97	71	73%
Résidences étudiantes	**235**	**29**	**106**	**103**	**98%**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Les attributions récentes contribuent à la précarisation des résidences identifiées comme présentant des signes de fragilité. Pour contrer ce phénomène et engager un rééquilibrage du peuplement, il conviendrait de :

- **Limiter les attributions de ménages précaires dans les résidences fragiles ;**
- **Et d'augmenter l'accueil des ménages précaires dans les résidences sans fragilité et les résidences de taille réduite.**

- **Dans le QPV**

Les attributions doivent permettre une **baisse du taux d'accueil des populations précaires**, pour limiter la concentration de ménages précaires dans ces résidences.

- **Dans les quartiers de veille**

Les attributions doivent conduire à une **baisse progressive de l'accueil des ménages précaires.** Les résidences sans grande fragilité connaitront une hausse du taux d'accueil de ménages fragiles. A l'inverse, dans les résidences très fragiles, le taux d'accueil des ménages précaires doit être fortement réduit.

- **Dans les autres résidences de la ville d'Aurillac**

Compte tenu d'une plus grande dispersion de l'offre, mais aussi de situations de fragilité moins marquées, le taux d'accueil des ménages précaires peut être globalement maintenu.

- **Dans les communes d'Arpajon-sur-Cère, Naucelles et Ytrac**

Un rééquilibrage de **l'accueil des populations précaires** peut être réalisée dans ces communes, situées à proximité d'Aurillac, des services et des axes structurants.

- **Dans les autres communes de la CABA**

Compte tenu de la demande locale (moins précaire), des caractéristiques de l'offre (loyers plus élevés), mais aussi de l'éloignement des services et équipements, **la part des ménages précaires parmi les attributaires dans ces communes peut être maintenue** à son niveau actuel.

Enjeux de rééquilibrage par quartier et selon la fragilité des résidences

			Situation de référence - 2014-2015			
	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Impulsion à donner concernant la part des ménages précaires au sein des attributions
QPV	**429**	**107**	**35**	**24**	**70%**	↘
Résidences fragiles	62	62	5	4	78%	↘
Résidences très fragiles	367	122	30	21	68%	↘
Quartier de veille	**590**	**11**	**77**	**60**	**78%**	↘
Résidences sans grande fragilité	58	6	8	4	44%	↗
Résidences fragiles	127	9	15	11	73%	↘
Résidences très fragiles	353	15	39	33	84%	↘
Résidences étudiantes	37	19	15	13	86%	→
Reste ville d'Aurillac	**2117**	**29**	**302**	**200**	**66%**	→
Résidences équilibrées	138	12	13	2	12%	↗
Résidences sans grande fragilité	497	18	62	23	37%	↗
Résidences fragiles	1053	53	109	68	63%	→
Résidences très fragiles	231	29	29	18	61%	→
Résidences étudiantes	198	33	91	91	99%	→
Arpajon-Naucelles-Ytrac	**426**	**12**	**61**	**22**	**36%**	↗
Résidences équilibrées	51	4	9	1	6%	↗
Résidences sans grande fragilité	118	10	20	7	33%	↗
Résidences fragiles	257	21	33	15	46%	→
Autres communes de la CABA	**271**	**4**	**32**	**11**	**33%**	→
Résidences équilibrées	88	3	9	0	0%	→
Résidences sans grande fragilité	101	5	14	5	32%	→
Résidences fragiles	79	4	9	6	71%	→
CA Bassin d'Aurillac	**3833**	**16**	**506**	**316**	**63%**	→

Dans les résidences étudiantes, le taux d'accueil des ménages précaires est maintenu à un niveau élevé compte tenu du public accueilli.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Le rééquilibrage du peuplement du parc social nécessite d'accueillir davantage de ménages aux ressources intermédiaires au sein des résidences dont l'occupation est aujourd'hui fragilisée.

Cela passe nécessairement par l'amélioration de l'attractivité de ces résidences. Si pour certaines, le changement d'image apparait très difficile au vu des contraintes liées au bâti et à la fragilité de l'occupation, plusieurs résidences peuvent regagner en attractivité avec la mise en place d'actions conjointes sur l'intérieur des logements, les parties communes et les extérieurs.

Les bailleurs s'engagent à un maintien du couple loyers-charges lors de la réhabilitation thermique de patrimoine existant. Les logements dotés de chauffage électriques individuels restent néanmoins plus énergivores et donc plus coûteux pour les occupants du logement.

Des actions de formations liées à la maitrise des charges sont menées par les bailleurs sociaux depuis plusieurs années, et pourront être reconduites Ces derniers pourront également proposer des équipements permettant de limiter les charges d'eau et d'énergie (mousseurs et ampoules à économie d'énergie par exemple).

D'ici 2025, 12 résidences de Logisens, représentant plus de 1000 logements (soit 43 % de son parc) devraient faire l'objet de travaux :

- 7 résidences, dont celles de Limagne et Pierre Terrisse sont concernées par des travaux d'amélioration énergétique du bâti et d'adaptabilité
- Les résidences Canteloube, de la Montade et Raymond Cortat vont faire l'objet de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs
- Pour les résidences Canteloube, de Limagne et Meallet de Cours des travaux d'adaptabilité sont prévus (mises en place d'ascenseurs notamment).

Programme de travaux LOGISENS

Code résidence	Types de travaux envisagés	Échéance de réalisation des travaux	Logements
Limagne	thermique-adaptabilité	Fin 2018	98
ARPAJON Champ	thermique-adaptabilité	Suspendu	62
Pierre Terrisse	thermique-adaptabilité	2018 - 2020	96
Canteloube	adaptabilité	2021 - 2025	156
la Montade	aménagement urbain	2018 - 2020	421
ARPAJON Pont	thermique	Fin 2018	52
Meallet de Cours	thermique-adaptabilité	Terminés	40
Raymond Cortat	résidentialisation	2018 - 2020	62
16 Vermenouze	réhabilitation	2018 - 2020	14
54, Avenue du 4 sept.	thermique	2021 - 2025	17
28, Rue de la Coste	thermique-résidentialisation	2018 - 2020	5
29, rue du college	ravalement	2018 - 2020	4
TOTAL			**1027**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Programme de travaux POLYGONE

Commune	Résidence	Types de travaux envisagés	Échéance de réalisation des travaux (C/M/L terme)	Nb de logements	Relogements nécessaires (OUI / NON)
Aurillac	LES REMPARTS	Réhab thermique + bouquet	Fait	22	N
Aurillac	Paul Valéry	Réhab thermique + bouquet	Fait	40	N
Aurillac	La visitation	Réhab thermique + bouquet	En cours	41	N
Sansac de Marmiesse	2 Impasse Frederic Mistral	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	1 Rue Frederic Bastide	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	8 Impasse Vermenouze	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	18 Rue Frederic Bastide	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	7	N
Sansac de Marmiesse	2 Rue Martin Cayla	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	8	N
Aurillac	18/20 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	12	N
Aurillac	22 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	8	N
Aurillac	24 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	9	N
Aurillac	26/28 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	12	N
Aurillac	3 RUE LOUIS ARAGON	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	45	N
TOTAL COURT TERME				**160**	
Aurillac	Victor Jara	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	10	N
Aurillac	Le Monastère 4	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	2	N
Aurillac	Le Monastère 25	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	Consulat	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	14	N
Aurillac	14 rue Des Fargues	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	11	N
Aurillac	Collège 2	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	6	N
Aurillac	Périgord 4	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	8	N
Aurillac	17 Rue du Monastere	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	3 rue du Consultat	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	6	N
Aurillac	Ilôt des Fargues 5	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	60 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	2	N
Aurillac	24 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	5	N
Aurillac	32 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	Rue du Collège	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	13	N
Aurillac	rue Furcy-Gronier	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	4	N
Aurillac	Place Saint-Etienne	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	14	N
Aurillac	1 rue des MALAUDES	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	40	N
Aurillac	23 A AV DES VOLONTAIRES	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	50	N
Aurillac	60 AV JEAN BAPTISTE VEYRE	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	24	N
Aurillac	Impasse Sourniac	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	30	N
TOTAL MOYEN TERME				**251**	

Concernant le bailleur POLYGONE, environ 670 logements vont faire l'objet d'une réhabilitation thermique, dont :

- 160 d'ici 2020
- Environ 250 logements entre 2021 et 2025
- Et environ 260 entre 2026 et 2030.

Ce programme de travaux concerne 45 % de son parc actuel.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Programme de travaux POLYGONE					
Commune	**Résidence**	**Types de travaux envisagés**	**Échéance de réalisation des travaux** (C/M/L terme)	**Nb de logements**	**Relogements nécessaires** (OUI / NON)
Aurillac	Maurice Paraf	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	60	Non défini
Aurillac	1 RUE A VERMENOUZE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Aurillac	49 AV JB VEYRE - BAT A	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	21	N
Aurillac	1 Impasse Pablo Neruda	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	6	N
Aurillac	2 CITE DE CLAIRVIVRE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Sansac de Marmiesse	7 Rue du Stade	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	12 place d'AURINQUES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	27	N
Aurillac	17 RUE DES FARGUES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Aurillac	3 Impasse Jean ROSTAND	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	17	N
Aurillac	11 RUE JEAN ROSTAND	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	10	N
Aurillac	4 Rue Saint Jacques	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	18	N
Aurillac	7bis Place de la Bienfaisance	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	13	N
Aurillac	1 RUE OLIVIER DE SERRES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	10	N
Aurillac	9 TER PLACE DE LA BIENFAISANCE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	16 rue Jean Rostand	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	11	N
Aurillac	56 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Ytrac	Le Bourg	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	8rue Combattants moins 20 ans	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	13	N
Naucelles	12 RUE DE LA BERTRANDE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	15	N
TOTAL LONG TERME				**258**	

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image

Le périmètre du Quartier Politique de la Ville s'inscrit au sein d'une dynamique de territoire et de projets visant à requalifier l'ensemble de l'entrée Sud de l'agglomération aurillacoise.

A proximité du centre-ville, et des espaces naturels qui constituent des repères dans l'agglomération, les quartiers Sud doivent se saisir de ces potentiels exogènes tout en confortant des dynamiques endogènes très présentes (une polarité qui draine un public au-delà du quartier, une offre d'équipements scolaires, des espaces verts généreux, et de nombreuses initiatives portées par les acteurs de proximité du quartier).

A horizon 10-15 ans, le QPV, au sein d'un périmètre plus large des Quartiers Sud peut constituer une offre résidentielle complémentaire aux secteurs environnants. Dans ce cadre, les éléments de **programmation et d'intervention sur le parc existant** sont primordiaux pour assurer une politique du peuplement en faveur d'une plus grande mixité sociale, en engageant notamment :

- Les **démolitions des résidences les moins attractives**, qui marquent négativement l'image du quartier
- **L'amélioration des logements et des espaces extérieurs** pour les autres résidences
- Le **développement de nouveaux produits** permettant l'accueil de populations nouvelles sur le quartier, avec un travail particulier à mener sur les formes urbaines pour concurrencer l'habitat pavillonnaire des communes périphériques.

La démolition de logements sociaux au sein des quartiers repérés au titre de la Politique de la Ville constitue un levier d'action pour répondre à l'obsolescence d'une partie du parc, à l'amélioration du fonctionnement urbain du quartier et à la diversification de l'offre de logements. Elle permet également de donner un signal fort en termes de changement d'image.

Dans le cadre du PRIR, deux résidences ont été ciblées pour faire l'objet de démolition, compte tenu de lourds handicaps relevant à la fois d'une occupation très fragile, mais également d'une faible mutabilité / adaptabilité du bâti, rendant la réhabilitation insuffisante pour améliorer l'attractivité des programme :

- La **Résidence Marmiers**, comptant 92 logements
- La **Résidence Clémenceau**, comptant 119 logements

Au total, la **démolition de 211 logements sociaux** est envisagée sur le territoire.
La reconstitution de l'offre devra être à la hauteur d'**un logement reconstitué pour deux logements démolis,** à l'échelle de l'agglomération et sera menée parallèlement à la production des 55 logements sociaux supplémentaires par an.
La démolition de ces résidences permettra également de **libérer une emprise foncière sur le QPV** et d'envisager une diversification de l'offre proposée sur le quartier.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image

La reconstitution doit contribuer au **rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale**. Ainsi :

- Les logements démolis seront dans la mesure du possible reconstruits en dehors du quartier prioritaire et des quartiers de veille disposant d'un taux significatif de logement social, et prioritairement dans des quartiers peu pourvus de la commune d'Aurillac. Les reconstitutions réalisées dans le QPV devront s'inscrire dans un but de diversification et feront l'objet d'une dérogation.

- Des reconstitutions pourront également être envisagées dans les communes limitrophes (en priorité Naucelles, Ytrac et Arpajon).

L'offre reconstituée, qui a vocation à accueillir une part importante des relogements devra être pensée en cohérence avec le profil des ménages à reloger. La typologie des logements « reconstitués » fera l'objet de préconisations précises, à déterminer après analyse fine des composition familiale des ménages concernés.

Par ailleurs, les **actions de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP) doivent être poursuivies** et un effort de coordination entre les différents acteurs intervenants doit être recherché.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 6. Envisager une action globale sur l'IRIS Saint Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics

Le centre ancien d'Aurillac connait un déficit d'attractivité, qui se traduit par une faiblesse de la demande, des phénomènes de vacance et un turn-over important au sein du parc social. Les problématiques évoquées sont notamment liées à la configuration des logements (manque de luminosité, absence d'ascenseurs), à un sentiment d'insécurité et à la rareté des places de stationnement. Son positionnement en veille active est légitimé par des problématiques sociales persistantes : peu de mixité sociale et une situation socio-économique fragile pour une part importante des occupants.

Toutefois, ce quartier présente des atouts avec l'accès à de nombreux services, à des équipements et des commerces de proximité, l'existence d'un patrimoine historique et culturel remarquable, la proposition d'animations et de dynamiques partenariales relativement importantes.

La Ville d'Aurillac conduit depuis plusieurs années une politique volontariste de rénovation urbaine de son centre ancien en vue de l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier :

- **En faveur de l'amélioration du parc de logements privés, la municipalité s'est engagée dans des opérations incitatives** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, Opération façades, taxe d'habitation sur les logements vacants, etc.) et coercitives (Opérations de Restauration Immobilière sur des îlots dégradés, lutte contre l'habitat indigne).
- **Sur le plan économique, une Opération Urbaine Collective du FISAC**, notamment, a permis de mener à bien différents projets pour soutenir le commerce de proximité en centre-ville.
- La **requalification des espaces publics emblématiques et les nombreux équipements culturels** participent à l'amélioration du cadre de vie.

En partenariat avec la CABA et la ville d'Arpajon-sur-Cère, la ville d'Aurillac a été retenue dans le cadre du **Programme Action Cœur de Ville** qui permettra la poursuite et le renforcement de l'intervention pour la redynamisation du centre historique d'ici 2024. L'ambition du dispositif est de favoriser le retour des ménages en centre-ville, renforcer le tissu commercial et économique, développer l'emploi sur le territoire, améliorer de la qualité de vie et soutenir la vie locale. Ainsi, outre les actions engagées, une réflexion globale, avec tous les acteurs concernés, est en cours pour la requalification du centre ancien d'Aurillac.

Les bailleurs sociaux ont programmé de nombreuses réhabilitations de résidences à moyen terme en centre ancien ce qui participera à la requalification du quartier. Par ailleurs, de nouvelles opérations permettraient la diversification de l'offre sociale proposée avec la réalisation de produits spécifiques pouvant répondre à une population non motorisée et souhaitant habiter à proximité du centre-ville (logements adaptés au vieillissement notamment).

Désignation des opérations	Total		Type de financement par typologie									
	PLUS	PLAi	PLUS					PLAi				
			T1	T2	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4	T5
Ilôt des frères Charmes – Rue du rieu	8	3		3	3	2			1	1	1	
Pace Gerbert – 20 rue des Fargues	9	4		8	1			1		2	1	
Place coffinhal		6						4	2			
Place St Géraud	5	1		2	3				1			

Parallèlement, l'Iris Saint-Géraud étant situé en quartier de veille, les attributions de logements sociaux devraient conduire, peu à peu, à une baisse progressive de l'accueil de ménages précaires et donc rééquilibrer l'occupation du quartier.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 7. Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain

L'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux pourront être amenés à reloger des ménages issus du quartier en NPRU.

Le relogement devra respecter les objectifs suivants (objectifs locaux de qualité de relogement au regard des critères définis par l'ANRU).

- **Relogement dans le neuf (ou conventionné depuis moins de 5 ans) :** au regard de la faible production récente et à venir et des possibilités d'attribution assez réduites dans l'existant (vacance et mobilité limitées), les réservataires se fixent pour objectif de reloger 30 % des ménages concernés par une opération de démolition dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

- **Relogement sur site / hors site :** les réservataires se fixent pour objectif de reloger au moins **80 % des ménages hors site** de projet NPNRU

- **Maîtrise des taux d'effort :** une attention sera portée à la maitrise voire au maintien du taux d'effort des ménages relogés, y compris dans le neuf, ce qui nécessite une maitrise des prix de la production neuve (60 % de PLAi parmi les logements reconstruits). Les bailleurs mobiliseront sur une durée de 3 ans les financements ANRU permettant de compenser les hausses de loyer liées au relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

.

Les réservataires se fixent également les objectifs suivants qui contribuent à la qualité du logement :

- **Favoriser un parcours résidentiel positif pour les locataires** : il s'agit de rendre possible les relogements des ménages issus du PRU dans tous les quartiers de la ville et de l'agglomération et en adéquation avec les choix résidentiels des ménages.

- **Inscrire le relogement dans une logique de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement** : les propositions de relogement seront élaborées dans le respect de la mixité sociale, conformément aux orientations du présent document cadre.

- **Recourir à la solidarité inter-bailleurs** : les deux bailleurs s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres sociaux quant à l'accueil des populations concernées par un relogement.

Les bailleurs sont en charge du relogement mais ne sont pas en mesure de répondre seuls aux difficultés rencontrées avec certains ménages.

- **Une « mission relogement » sera mobilisée pour accompagner les habitants** concernés par les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain**.**

- Un partenariat élargi, regroupant les bailleurs, les collectivités et l'Etat au sein d'une **cellule de suivi du relogement multi-partenariale** pourra être mise en place afin d'assurer une mise en œuvre efficace du relogement liés aux démolitions. Cette instance de suivi du relogement doit être le lieu de suivi des engagements pris mais aussi de l'avancement du projet et de débat autour des situations de blocage afin d'envisager toutes les possibilités.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 8. Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisants pour les locataires en place

Les quartiers les plus fragilisés présentent le plus souvent une faible diversité de l'offre de logements proposés (statuts d'occupation, formes urbaines, loyers…), ce qui peut concourir à spécialiser le rôle qu'ils jouent dans le marché local. Afin d'ouvrir leurs vocations d'accueil et qu'ils puissent proposer une gamme de réponses plus large aux besoins des ménages de l'agglomération, la diversification de l'offre doit être recherchée. Cet objectif est tout particulièrement porté dans le QPV, susceptible d'offrir des potentiels fonciers importants et bénéficiant d'une TVA à taux réduit au sein du quartier et dans un périmètre de 500 mètres.

Le développement de l'offre en accession abordable (qu'elle soit réalisée en PSLA, accession sociale classique, ou en TVA à taux réduit) doit à la fois permettre d'**attirer de nouveaux ménages primo-accédants** sur le quartier, mais aussi de **faciliter le parcours résidentiels des locataires actuels vers l'accession à la propriété.** Afin de fluidifier le parcours, une vigilance doit être portée sur la nature des produits et les typologies afin de répondre au mieux aux besoins des ménages locaux. Une attention doit être portée sur les **niveaux de prix de sortie** dans un contexte de marché du logement détendu.

Par ailleurs, dans un contexte de développement de la vente HLM prévu dans le cadre de la Loi ELAN, la CABA sera amenée à participer aux stratégies de vente des bailleurs sociaux formalisées dans leurs documents stratégiques (Convention d'Utilité Sociale, Plan Stratégique de Patrimoine) afin de s'assurer de flécher des programmes pertinents et du développement de nouveaux programmes en compensation de cette offre vendue sur le territoire.

Pour les ménages locataires ne pouvant prétendre à l'accession à la propriété, la mise en place d'un parcours résidentiel au sein du parc social doit être organisée. Il apparait donc nécessaire d'assurer d'un accès élargi aux segments du parc jugés attractifs auprès des personnes à bas revenus. Pour cela, il convient de s'assurer que le loyer et les charges de ces logements sociaux soient accessibles et ne représentent pas un frein à la mobilité recherchée.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 9. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d'accompagnement

En termes d'accompagnement social, le territoire de la CABA dispose d'un panel de solutions, à la fois pour l'accès et le maintien dans le logement.

Concernant l'accès, le BALH (Bureau d'Accès au Logement et à l'hébergement) constitue l'instance partenariale unique du SIAO du Cantal(Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) en charge du traitement des cas les plus complexes de demandes de logement / d'hébergement. Dans ce cadre, les ménages peuvent être orientés sur la base d'une évaluation par un travailleur social, vers un dispositif d'accompagnement social au moment du relogement.

Plusieurs dispositifs de « logement accompagné » existent :

- Environ 60 ménages bénéficient d'un logement en sous-location dans le parc privé et le parc social (dont 40 gérés par une Agence Immobilière à Vocation Sociale et 20 gérés par SOLIHA – Solidaires pour l'Habitat).
- La MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) départementale est calibrée pour l'accompagnement de 10 personnes par an (sur une durée de 6 mois renouvelables).
- L'Association Habitat Jeunes Cantal (ex-CLAJ) propose également 60 logements en sous-location à l'échelle du département.
- 3 Maisons relais proposent un accompagnement social renforcé. Elles s'adressent à des publics diversifiés (accueil classique, personnes avec léger handicap mental, personnes souffrant de troubles psychiques).
    - Maison Relais de l'ANEF Cantal : 20 places
    - Maison Relais de l'ADAPEI : 7 places
    - Maison Relais de l'UDAF : 15 places + 6 à venir

Enfin, une personne de l'association ANEF est dédiée à temps plein à l'AVDL (accompagnement vers et dans le logement).

Ces différents dispositifs sont sollicités lorsque les locataires en place présentent des difficultés de maintien dans les lieux, que ces difficultés soient financières ou sociales.

Néanmoins les acteurs soulignent que ces dispositifs d'accompagnement semblent aujourd'hui sous-dimensionnés compte tenu de la précarisation croissante des ménages. De la même manière, ils font face à des situations de plus en plus complexes avec des durées d'accompagnement qui s'allongent (parfois sur plusieurs années).

Plusieurs pistes de travail sont proposées :

- **Améliorer la coordination, voire la mutualisation des ressources d'accompagnement social**. Pour les certains ménages suivis dans le cadre de plusieurs dispositifs, la désignation d'un référent de parcours logement permet de favoriser la coordination des interventions.

- **Poursuivre le développement de solutions de logement adaptées à des ménages en précarité socio-économique** (intermédiation locative, logements d'insertion, PLAi adapté…).

- **Assurer une réponse à des besoins très spécifiques**. Plusieurs types de publics sont notamment identifiés : les gens du voyage souhaitant se sédentariser, les personnes en situation de handicap psychique (accompagnement social et médical coordonné), les primo-arrivants sur le territoire et les jeunes en formation. Pour répondre à ces besoins, une MOUS « sédentarisation des gens du voyage » est en cours à échéance mi-2019 ainsi que la construction d'une résidence de 100 logements PLAI (« Habitat Jeunes » au Vialenc à Aurillac) pour public jeune et/ou en formation professionnelle.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 10. Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement (BALH) à l'échelle départementale

La facilitation des mutations dans le parc social existant répond à un double enjeu :

- La mise à disposition des locataires d'un logement adapté à leur situation et la prévention de situations d'urgence liées à des difficultés de maintien dans les lieux (situation d'impayés de loyers liée à un logement inadapté par exemple)

- La libération de logements qui permettraient d'apporter une solution à des demandes de logement existantes (par exemple : libération de logements familiaux occupés par des petits ménages âgés).

Dans ce but, la démarche inter-bailleurs doit être poursuivie en privilégiant le recours au droit commun (hors recours au bureau d'accès au logement et à l'hébergement).

En effet, le BALH constitue l'instance partenariale unique en charge du traitement des cas les plus complexes de demandes de logements ou de relogement (mutations bloquées par exemple). L'ensemble des acteurs proposant une offre de logement classique, de logement adapté, d'hébergement temporaire et d'accompagnement social ciblé logement y sont représentés, permettant d'apporter un panel de solutions diversifiées.

1/ Instruction de la demande

Dépôt de la demande auprès du SIAO qui assure le Secrétariat du BALH

Publics prioritaires relevant du Contingent Préfectoral :

- *Publics prioritaires DALO*
- *Ménages hébergés dans une structure d'hébergement depuis + de 6 mois ou dans un local de transition depuis + de 18 mois*
- *Ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Seules les situations de blocage seront étudiées par le BALH pour le relogement suite à démolition.*
- *Ménages logés dans des locaux insalubres ou impropres à l'habitation*
- *Ménages sortant de détention*
- *Ménages dépourvus de logement*
- *Ménages menacés d'expulsion*
- *Ménages éprouvant des difficultés à accéder ou se maintenir dans le logement en raison de difficultés financières ou sociales*

Conditions préalables

- *Inscription du ménage comme demandeur de logement social au sein du Fichier Partagé de la demande du Cantal*
- *Aptitude reconnue du ménage à un logement autonome, accompagné si nécessaire*

2/ Reconnaissance de l'éligibilité des publics

Procédure de labellisation au titre du Droit de Réservation Préfectorale faite « a priori » par le BALH. Le BALH désigne aux bailleurs le public éligible, afin que ceux-ci fassent des propositions de logement

3/ Formalisation des propositions de logements

Proposition écrite faite par le bailleur (caractéristique du logement et délai de réponse)

4/ Suivi des attributions

Le bailleur rend compte mensuellement au BALH des suites données aux propositions de logement (attribution ou refus). L'Etat (DDCSPP) qualifie le refus de légitime ou abusif après consultation du BALH.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Orientation 11. Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

→ Mettre en place un outil d'observation dynamique des attributions et de l'occupation du parc social

L'atteinte des objectifs d'attribution doit faire l'objet d'une évaluation annuelle (disposition prévue à l'art. 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté). La CABA mettra en place un outil d'observation dynamique permettant de qualifier le parc de logements et son peuplement. Cette qualification du parc constitue une aide à la décision avant la commission d'attribution et permet d'observer l'évolution de la fragilité de l'occupation dans les résidences.

Cet outil repose sur la **cartographie du parc** à l'échelle des résidences réalisée dans le cadre du diagnostic préalable à la Convention Intercommunale d'Attribution, intégrant des données relatives à :

- La connaissance du patrimoine : bailleurs, structure de l'offre (typologies, surfaces, loyers) ;

- La fragilité de l'occupation s'appuyant sur l'indice de fragilité utilisé dans le cadre de ce diagnostic.

Cet outil doit dans un premier temps permettre de **guider les attributions** afin de respecter les objectifs fixés. Il pourra être utilisé dans les différentes instances de dialogue.

Les données relatives à l'occupation devront être actualisées tous les deux ans sur la base de l'enquête OPS afin de suivre la fragilité des occupants dans chacune des résidences et de rectifier la politique d'attribution.

→ Réaliser un bilan annuel des attributions

Un suivi annuel des attributions sera réalisé afin de vérifier leur conformité avec les objectifs fixés dans le cadre de la future Convention Intercommunale d'Attribution.

L'évaluation portera a minima sur les attributions pour chacun des réservataires et par secteur (QPV, quartier de veille, autres quartiers d'Aurillac, autres communes).

Cette évaluation des attributions permettra une démarche itérative afin d'ajuster les points de vigilance et de travailler les points de blocage au sein des différentes instances de dialogue.

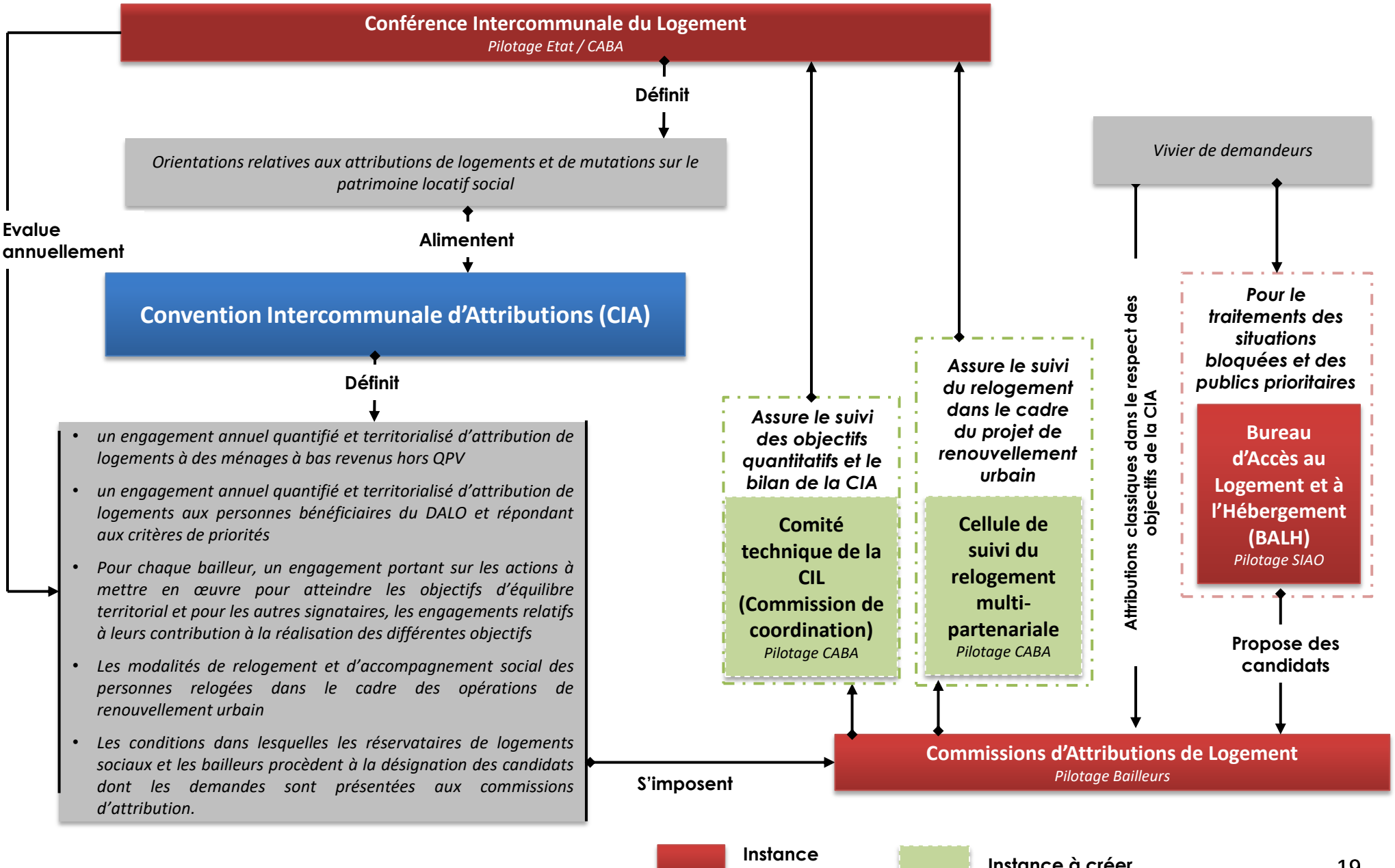
→ Dynamiser et articuler les dispositifs existants œuvrant dans le sens de la mixité sociale

La Convention Intercommunale d'Attribution devra prévoir la création d'une **Commission de coordination** (art. 70 de la Loi EC) pouvant avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la Convention (publics prioritaires et ménages du 1er Quartile de revenu), en émettant des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement sur le secteur concerné. Elle pourra également travailler sur les points de blocage identifiés dans l'atteinte des objectifs de la Convention d'Attribution et les solutions envisageables. Cette instance correspond au format technique de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**.

Une **présentation formelle en CIL** sera organisée annuellement afin de présenter le bilan des attributions et de définir de nouveaux objectifs.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Synthèse des instances locales existantes et à créer



DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexes

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Programmation Polygone

162 logements livrés entre 2015 et 2020

	Programme	NOM	Nbre Lgts	Indiv	Coll	T1	T1B	T2	T3	T4	T5
2015	1198	ST-SIMON	**2**	2						2	
	1215	AURILLAC - Logements édudiants	**40**		40	28	10	2			
2016	1126	AURILLAC - Le Vialenc	**16**		16			4	8	4	
	1201	VELZIC	**3**	3						3	
	1214	YTRAC - Lotissement Marilhou	**4**	4						4	
	1295	AURILLAC - A.A. Jean Jaurès	**6**		6		3	1	2		
2017	1214	YTRAC - Lotissement Le Marilhou	**6**	6						4	2
	1127	AURILLAC - Le Vialenc	**3**		3					3	
	TOTAUX		80	15	65	28	13	7	10	20	2

Année	Programme	NOM	Nbre	I	C	T1	T1B	T2	T3	T4	T5
2018	1358	JUSSAC	**2**	2				2			
2019	1362	VEZAC - Tranche 1	**6**	6				4	2		
	1362	VEZAC - Tranche 2	**6**	6				4	2		
	1411	ARPAJON/S/CERE - AA	**6**		6						
2020	1294	AURILLAC - J JAURES - Bât. B	**18**		18			6	12		
	1285	AURILLAC - J JAURES - Bât. A	**31**		31						
	1425	AURILLAC - Gerbert - AA	**13**		13						
		TOTAL	82	14	68	0	0	16	16	0	0

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

129 logements livrés entre 2015 et 2020

Livraisons logements (hors foyers et gendarmerie) - LOGISENS

Année	Communes	Opération	Locatifs	PSLA
2015	Reilhac	Rue Mondor	4	
2015	Aurillac	Av des Pupilles	10	
2015	Saint Paul des Landes	Grande Rue	11	
2015	Ytrac	Jordanne	3	
2016	Aurillac	Duclaux	11	
2016	Naucelles	Verniols	2	2
2017	Aurillac	Tronquières	10	4
2017	Arpajon	Louis Dauzier	15	
2017	Naucelles	Henri Mondor	2	
2018	ARPAJON SUR CERE	Milhaud	17	
2018	NAUCELLES	Cantagrel	21	6
2019	YTRAC	Le Bourg	12	
2020	AURILLAC	Frères Charmes	11	
TOTAL			**129**	**12**

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Définition d'un objectif de relogement dans le neuf

Ménages à reloger	
2019 - 2020 (Marmiers)	
92 logements - 17 vacants	75
Après 2022 - Clémenceau	
119 logements - 6 vacants	113
Total	**188**

Possibilités d'attribution dans le neuf / conventionnés depuis moins de 5 ans	
En 2019 et 2020	
Logements neufs libérés (10% par an)	38
Logements neufs livrés	103
TOTAL	141
En 2022-2023	
Logements neufs libérés (10% par an)	21
Logements neufs livrés (55 par an)	110
TOTAL	131
Total	**271**

livraisons	*Logisens*	*Polygone*	*total*
2015-2018	*106*	*82*	*188*
2019-2020	*23*	*80*	*103*
total	*129*	*162*	*291*

livraisons	*Logisens*	*Polygone*	*total*
2019-2020	*23*	*80*	*103*

Proposition :

- 20 % des attributions dans le neuf ou conventionnés de moins de 5 ans réservées aux ménages relogés, soit environ 55 attributions sur les 4 années de relogement
- Cela correspond à 30 % des ménages relogés (55 / 188) qui pourront bénéficier d'un logement dans le neuf ou moins de 5 ans.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexe D2 - Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexe D3 - Charte de la concertation le cas échéant

SANS OBJET

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

Annexe D4 - Autre, le cas échéant

- Protocole d'accord foncier relatif à l'opération de rénovation urbaine du quartier prioritaire Marmiers - Aurillac

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER RELATIF A L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE MARMIERS AURILLAC

ENTRE

La commune d'Aurillac, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 15005 AURILLAC, représentée par Pierre MATHONIER, maire, dûment habilité à cet effet,

ci-après désigné VILLE D'AURILLAC,

d'une part,

ET

L'Office Public Départemental d'HLM du Cantal, dont le siège est situé 10, rue Pierre Marty, 15004 AURILLAC, représentée par Hervé PINGET, Directeur Général, dûment habilité à cet effet,

ci-après désigné CANTAL HABITAT

d'autre part,

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

PREAMBULE

Le projet de recomposition foncière et immobilière du quartier Marmiers, situé sur la commune d'Aurillac, est inclus au Nouveau Projet de Rénovation Urbaine qui fait l'objet d'une Convention ANRU en cours de signature, entre l'Etat, l'ANRU, la commune d'Aurillac, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, la Caisse des Dépôts et Consignations, Cantal Habitat et l'Association Foncière Logement.

L'opération consiste en une recomposition du quartier sur le plan de la circulation, des typologies de logement, des équipements et du découpage parcellaire.

Elle comprend la démolition de 211 logements sociaux propriété de CANTAL HABITAT, ainsi que la reconstitution par CANTAL HABITAT de l'offre locative sociale démolie à hauteur de 100 logements, dont 37 logements sur site. Parallèlement le bailleur opèrera la résidentialisation de 218 logements sociaux des résidences Canteloube et Cortat.

L'opération d'aménagement qui soutiendra la recomposition du quartier et le déploiement opérationnel du projet sera menée en régie par la commune d'Aurillac.

Dans le cadre de la signature de la convention ANRU, il a été considéré opportun par les parties de souscrire un protocole d'accord déterminant les conditions, d'une part, des acquisitions par la VILLE D'AURILLAC de terrains propriétés de CANTAL HABITAT nécessaires à l'aménagement du quartier, et, d'autre part, des cessions foncières par la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT de fonciers nécessaires à la résidentialisation Canteloube évoquée ci-dessus.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

L'objet du présent protocole d'accord est de fixer :

- les conditions de l'acquisition par la VILLE D'AURILLAC, en vue de leur aménagement, de terrains appartenant à CANTAL HABITAT dans le périmètre du QPV Marmiers,
- les conditions de la cession par la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT, d'un ensemble de terrains compris dans le périmètre du QPV, nécessaire à la réalisation de la résidentialisation Canteloube.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES PARCELLES

Les parcelles identifies à ce jour et concernées par l'opération, sises sur le territoire de la commune d'Aurillac, sont cadastrées :

- section BC n°701 partie (cité Georges Clémenceau),
- sections BC N°823 partie, 824 partie, 404 partie, 132 partie et 133 partie (cité de Canteloube).

En l'absence de plan définitif d'implantation des futurs espaces publics et ilots de résidentialisation ou reconstitution sur site ou encore de diversification, les parties conviennent que la désignation ci-dessus des parcelles vendues pourra faire l'objet de modifications mineures.

Le plan cadastral définitif des parcelles cédées sera établi dans le courant de l'année qui suit la signature de la convention, auquel il sera annexé par voie d'avenant. Ce même avenant procèdera à la modification du présent article ainsi que des articles 5 et 6, afin d'en assurer la conformité avec ledit plan.

Par ailleurs il est à noter qu'il sera intégré ultérieurement au présent protocole par voie d'avenant les éléments cadastraux et modalités d'échange concernant la cession par la ville d'Aurillac à Cantal Habitat, d'un foncier d'assiette de l'actuelle résidence sociale (ex FJT) rue de Tivoli à Aurillac pour une opération de reconstitution de logements sociaux démolis.

La ville d'Aurillac est d'accord sur le principe d'une cession à l'euro symbolique de la partie du foncier de la parcelle AV N°184 (soit 1370 m²) sous réserve de la vérification juridique de la légalité de cette cession.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE D'AURILLAC

Conformément au projet de rénovation urbaine du quartier Marmiers, la VILLE D'AURILLAC s'engage à :

- Acquérir les terrains décrits à l'article 5
- Déclasser les terrains avant cession à CANTAL HABITAT
- Libérer, dévoyer ou le cas échéant démolir toute infrastructure et superstructure, connue et répertoriée, avant cession à CANTAL HABITAT, le tout à ses frais.
- Céder à CANTAL HABITAT les terrains désignés dans le tableau ci-après mentionné dans l'article 6.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE CANTAL HABITAT

CANTAL HABITAT s'engage à :

- Acquérir les terrains visés à l'article 6
- Libérer et le cas échéant démolir toute infrastructure et superstructure, connue et répertoriée, avant cession à la VILLE D'AURILLAC, le tout à ses frais sauf pour ce qui concerne un réseau d'assainissement eaux usées, eaux pluviales, traversant d'Est en Ouest la parcelle BC 701 et dont le dévoiement est prévu par la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac.
- Céder à la VILLE D'AURILLAC les terrains désignés dans le tableau ci-après mentionné dans l'article 5, de façon à pouvoir y réaliser des aménagements publics.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE CESSION DE CANTAL HABITAT A LA VILLE D'AURILLAC

Conformément aux dispositions de la convention ANRU, CANTAL HABITAT s'engage à céder à la VILLE D'AURILLAC, les terrains actuellement en sa propriété et permettant de constituer pour partie les futurs espaces publics, espaces verts et voies nouvelles du quartier, tels que désignés dans les pièces graphiques jointes au présent protocole

Rues et espaces publics créés	Références cadastrales	Superficies m² (approx)
Parc Jara	BC 701 partie	3 770 m²
Rue Ravel requalifiée	BC 701 partie	1 095 m²
Coulée verte	BC 404	60 m²
Coulée verte	BC 132	30 m²
Coulée verte	BC 824	100 m²
Coulée verte	BC 823	750 m²
SUPERFICIE TOTALE		**5 805 m²**

Les cessions entrant dans ce second cadre seront réalisées à l'euro symbolique.

Les superficies indiquées dans le tableau sont des mesures approximatives qui devront être reprises. Les deux parties s'engagent à établir un plan cadastral qui viendra préciser les éléments et valeurs continus dans ce protocole. Ce plan sera annexé au présent protocole par voie d'avenant à la convention partenarial NPNRU. Comme indiqué en article 2, ce plan cadastral définitif sera établi dans le courant de l'année qui suit la signature de la convention

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE CESSION DE LA VILLE D'AURILLAC A CANTAL HABITAT

Parallèlement, la VILLE D'AURILLAC s'engage à céder à CANTAL HABITAT, après déclassement, les surfaces constituant actuellement pour partie l'emprise de la rue Clémenceau et permettant de constituer pour partie la future emprise de résidentialisation Canteloube ainsi que la future emprise de l'opération de reconstitution sur site de 25 logements intermédiaires.

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7

La géométrie et la surface de ces languettes de terrain seront déterminées sur la base du plan cadastral définitif des parcelles cédées tel que mentionné à l'article 5 et 2. Les deux parties s'engagent à établir un plan cadastral dans le courant de l'année qui suit la signature de la convention. Comme indiqué précédemment, ce plan sera annexé au présent protocole par voie d'avenant à la convention partenarial NPNRU.

Les cessions entrant dans ce cadre seront réalisées à l'euro symbolique.

ARTICLE 7 – PLANNING PREVISIONNEL DE SIGNATURE DES ACTES DE VENTE

Sous réserve des relogements indispensables à la libération effective des emprises opérationnelles, les cessions prévues par le présent protocole interviendront conformément au calendrier prévisionnel suivant :

8.1 Calendrier des ventes CANTAL HABITAT à la VILLE D'AURILLAC

Rues et espaces publics	Références cadastrales	Dates signature actes
Parc Jara	BC 701 partie	01/07/2023
Rue Ravel requalifiée	BC 701 partie	01/07/2023
Coulée verte	BC 404	31/12/2020
Coulée verte	BC 132	31/12/2020
Coulée verte	BC 824	31/12/2020
Coulée verte	BC 823	31/12/2020

8.1 Calendrier des ventes de la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT

Opération	Références cadastrales	Dates signature actes
Reconstitution sur site 25 intermédiaires	Domaine Public Rue Clémenceau	01/07/2024
Résidentialisation Canteloube	Domaine Public Rue Clémenceau	01/07/2024

ARTICLE 10 - DUREE DU PROTOCOLE D'ACCORD ET DATE D'EFFET

Le présent protocole d'accord est conclu jusqu'à la signature du dernier acte de vente, soit au plus tard le 31 décembre 2024 et à compter de la notification des présentes.

Les parties conviennent de se revoir 6 mois avant l'échéance du présent protocole d'accord, pour examiner les conditions d'une éventuelle prorogation.

Fait à Aurillac, le

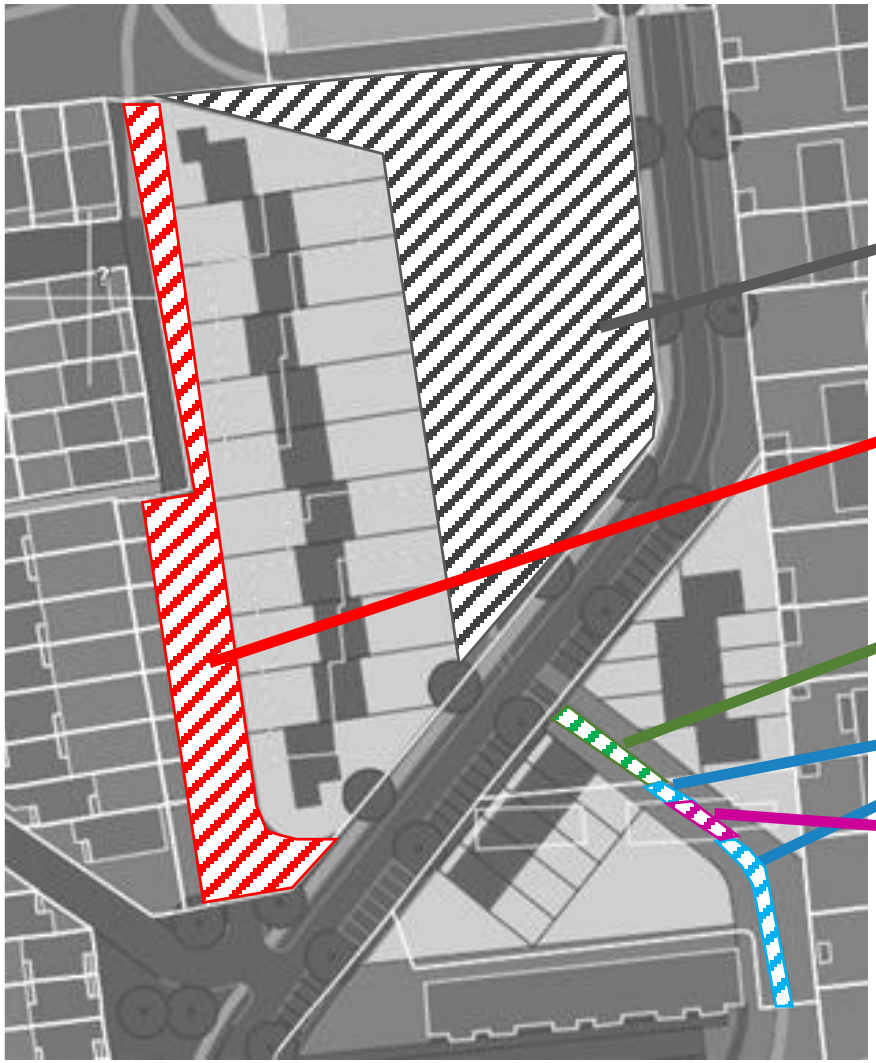
CANTAL HABITAT
Hervé PINGET

VILLE D'AURILLAC
Pierre MATHONIER

Annexes :

- Plan projet du NPNRU Marmiers à signature de Convention
- Planning projet du NPNRU Marmiers à signature de Convention

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7



Echange bailleur -> Ville
3770 m² - parcelle BC 701 partielle

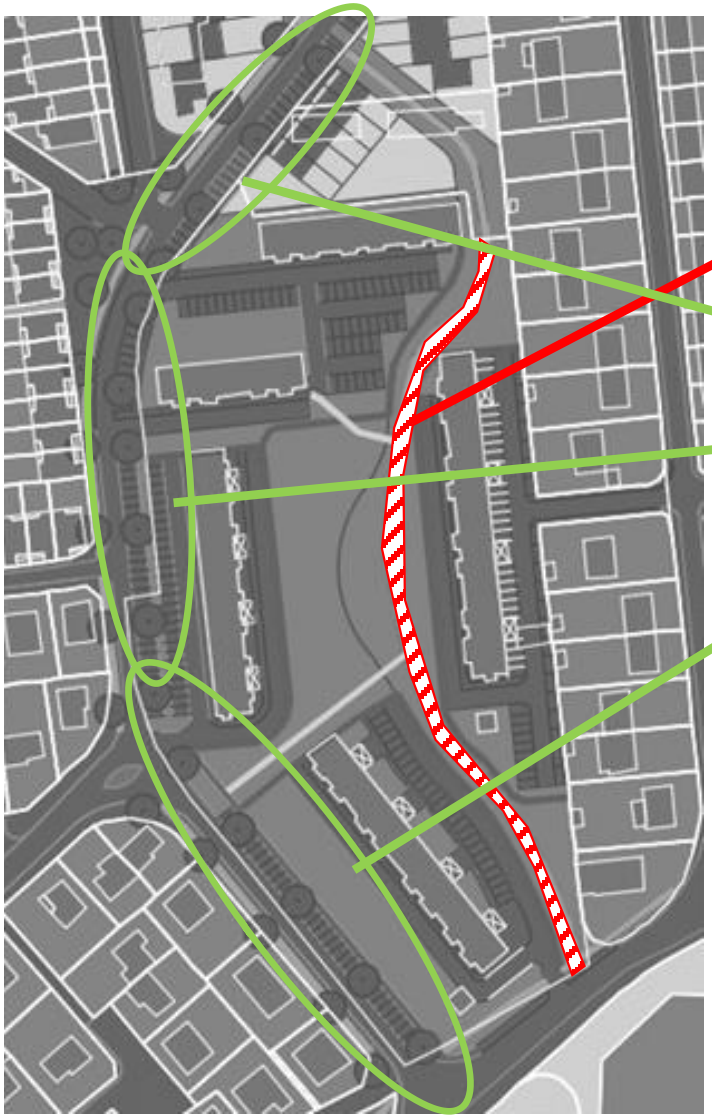
Régularisation bailleur -> Ville
1095 m² - parcelle BC 701 partielle

Echange bailleur -> Ville
60 m² (20 mlx3m) - Parcelle BC 404

Echange bailleur -> Ville
100 m² (20 mlx3m) - Parcelle BC 824

Echange bailleur -> Ville
30 m² (20 mlx3m) - Parcelle BC 132

DocuSign Envelope ID: E72C3F18-8F97-483B-9E2F-C60F106F39D7



Echange bailleur -> Ville

750 m² (250 mlx3m) - parcelle BC 823

Régularisation ville <--> bailleur

Une nécessaire clarification de la limite d'emprise publique / emprise privée. Des échanges induits probables dans les deux sens. Un calage de limite parcellaire de résidentialisation à définir en phase projet pour réduire les échanges. Une régularisation foncière nécessaire sur le sud Clémenceau (voirie actuellement cadastrée bailleur)