PROTOCOLE DE PREFIGURATION

****

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

****

VALENCE ROMANS AGGLOMERATION

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

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

SIGNATAIRES

- L'État, représenté par le Préfet du département de la Drôme : Monsieur Eric SPITZ ;
- L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par le Directeur Général : Monsieur Nicolas GRIVEL ;
- L'Anah, représentée par la Directrice Générale de l'ANAH : Madame Blanche GUILLEMOT ;
- L'EPCI, représenté par le Président de Valence Romans Agglomération : Monsieur Nicolas DARAGON ;
- La commune de Valence, représentée par le Maire de Valence : Monsieur Nicolas DARAGON ;
- La commune de Romans-sur-Isère, représentée par le Maire de Romans-sur-Isère : Madame Marie-Hélène THORAVAL ;
- La Caisse des Dépôts et des Consignations, représentée par le Directeur Délégué Régional : Monsieur Philippe JUSSERAND ;
- La Région Auvergne-Rhône-Alpes, représentée par le Président de la Région Auvergne-Rhône-Alpes : Monsieur Laurent WAUQUIEZ ;
- Le bailleur, Valence Romans Habitat, représenté par le directeur général : Monsieur Bernard HOBERG ;

SOMMAIRE

Table des matières

1- Structuration et orientation du contrat de ville unique....6

2- Principes retenus dans le contrat de ville sur le pilier cadre de vie et renouvellement urbain....7

LES DÉFINITIONS....8

Article 1. Quartiers d'intervention....9

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration....9

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville....9

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain....11

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration....16

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration....17

4.1. Les études sous maîtrise d'ouvrage Valence Romans Agglomération....18

4.2. Les études sous maîtrise d'ouvrage Ville de Valence....24

4.3. Les études sous maîtrise d'ouvrage Ville de Romans-sur-Isère....27

4.4. Les études sous maîtrise d'ouvrage Valence Romans Habitat....29

Article 5. Opérations non financées par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage....29

Article 5.1. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration....29

Article 5.2. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration....30

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain....31

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014....33

Article 8. Gouvernance et conduite de projet....33

8.1. Gouvernance....33

8.2. Conduite de projet....34

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés....34

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail....34

9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain....35

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail....36

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail 37

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail....37

9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires....38

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration....38

Article 11. Durée du protocole de préfiguration....39

11.1. La durée d'exécution du programme physique....39

11.2. La durée administrative du protocole de préfiguration....40

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU....40

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration...40

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement....40

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole....41

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole....41

13.4. Le respect des règlements de l'Anru....42

13.5. Contrôle et audits....43

13.6. Conséquences du non-respect des engagements....43

13.7. Clause de renégociation du protocole....43

13.8. Traitement des litiges....44

13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence....44

Article 14. Dispositions diverses....44

Article 14.1. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru....44

Article 14.2. La signalétique des chantiers.....44

PREAMBULE

Suite à la loi de réforme du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le pilotage et la gouvernance de la Politique de la ville a été profondément modifiée. Cette politique jusqu'alors purement communale sur le territoire se trouve à présent portée par l'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération est née en janvier 2014 de la fusion de quatre anciennes communautés de communes. Elle regroupe 51 communes et une population totale de 212 500 habitants (INSEE 2011). En application de la loi NOTRE, l'Agglomération devrait en outre s'élargir à deux nouvelles pour intégrer 14 nouvelles communes à partir de janvier 2017, soit 15 000 habitants supplémentaires.

Ce grand territoire s'organise sur deux bassins de vie aux besoins et aux pratiques différentes, celui de Valence et celui de Romans. Au carrefour de l'axe rhodanien et du sillon alpin, entre Drôme et Ardèche, il se construit également sur des appartenances géographiques et culturelles diverses, source de fragilité et de richesse. Par sa taille, c'est la cinquième agglomération de la Région Auvergne Rhône-Alpes.

La réforme de la politique de la ville offre l'opportunité à l'agglomération de construire un cadre commun, de donner un sens et un contenu à la compétence d'agglomération, en s'appuyant sur un diagnostic partagé, prenant à la fois en compte les singularités des communes et sites la composant, mais aussi en définissant des axes stratégiques qui font sens au niveau intercommunal, en définissant l'intérêt communautaire et les « principes d'actions » de l'agglomération sur cette compétence.
La nouvelle géographie prioritaire, découlant des nouveaux critères validés par la loi de réforme de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014, a conduit au maintien de 6 quartiers prioritaires au sein de Valence Romans Agglomération.

Pour ce territoire en création, un premier enjeu est ainsi de partager des constats notamment par la mise en place d'un diagnostic participatif permettant l'élaboration des orientations stratégiques par pilier.

Au travers des différentes contributions et échanges, les principaux éléments de diagnostic, détaillé dans le dossier de présentation, sont les suivants :

Au niveau de l'attractivité

✔Une attractivité démographique fragile, reposant uniquement sur le solde migratoire et une installation des nouveaux arrivants dans les pôles urbains de Valence et Romans.
✔Un parc social relativement réduit au regard de la situation d'autres agglomérations et concentré dans les deux pôles urbains de Valence et Romans, et notamment au sein de quelques quartiers des deux villes centres enregistrant les plus fortes pertes démographiques.

Au niveau de l'habitat

✔Un déficit de production de logements adaptés (et accessibles) dans les centres, mais plus dynamique et attractive dans les secteurs périphériques.
✔Peu d'investissements privés dans les quartiers d'habitat social malgré d'importants atouts et une dégradation progressive de l'offre locative qui confine à la généralisation des logiques développés par les « marchands de sommeil ».
✔Un marché immobilier détendu et un taux de vacances en hausse dans les pôles urbains, la typologie des logements étant inadéquate aux besoins.

Au niveau de l'économie et de l'emploi et de l'offre commerciale

✔Un positionnement géographique stratégique et des secteurs d'activités porteurs en développement.
✔Des quartiers d'habitat social plus touchés par le chômage et la précarité de l'emploi, malgré la proximité et la facilité d'accès des principaux pôles d'emploi.
✔Une offre commerciale abondante mais à réorganiser, et des commerces de proximité adaptés aux

besoins des habitats dans quartiers d'habitat social.

Au niveau des transports

✔La voiture individuelle est le mode de déplacements privilégié des ménages.
✔Des quartiers d'habitat social largement desservis par les transports en commun.

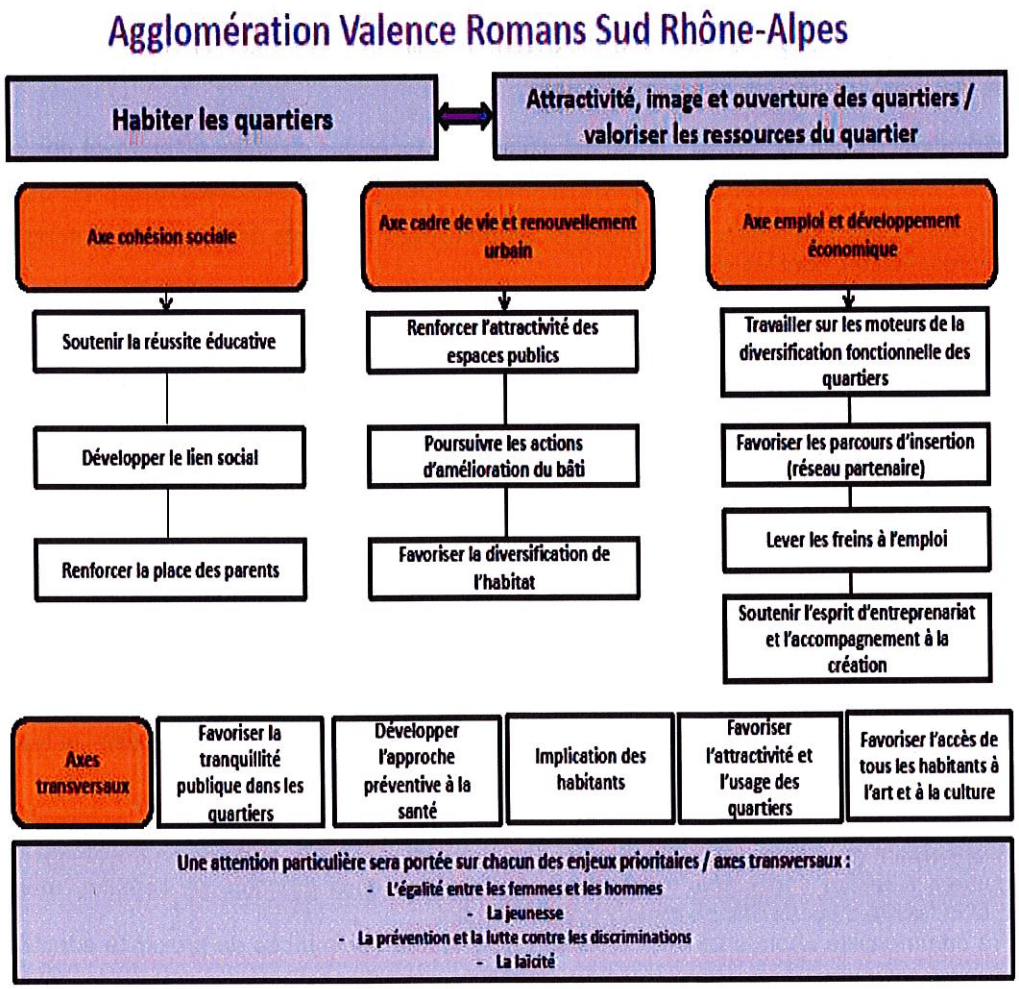
Au niveau de la consommation énergétique

Un territoire grand consommateur d'énergie fossile, avec un grand nombre de logements mal isolés et équipés de chauffages anciens. Des actions de rénovation des bâtiments ont déjà été menées, ceci étant un enjeu majeur.

La signature du contrat de ville par l'ensemble des partenaires concernés s'est déroulée le 17 juillet 2015.

1- Structuration et orientation du contrat de ville unique

Comme précisé dans le dossier de présentation du programme de renouvellement urbain, le contrat de ville de l'agglomération s'appuie sur les 3 piliers fondamentaux que sont la cohésion sociale, le cadre de vie et renouvellement urbain et le développement économique et emploi. Il est complété par les axes transversaux propres au contrat de ville à savoir l'égalité femme/homme, soutien à la jeunesse et la prévention et la lutte contre les discriminations.



2- Principes retenus dans le contrat de ville sur le pilier cadre de vie et renouvellement urbain

Concernant les orientations stratégiques et opérationnelles sur le pilier cadre de vie et renouvellement urbain sont les suivantes :

Renforcer l'attractivité des espaces partagés. À travers cette orientation il s'agit de poursuivre la qualification des espaces publics et aussi des espaces collectifs du bailleur social (espace residentialisé,...), notamment afin de favoriser les échanges entre les différents types d'usagers et casser l'utilisation par genre, parfois exclusive, voire excluant. Cela passe notamment par :
- Favoriser l'appropriation par les usagers.
- Réaménager, requalifier les espaces et redéfinir les usages.
- Clarifier les espaces publics/privés (résidentialisation).
- Sensibiliser à la propreté et au développement durable.

Poursuivre la restructuration du patrimoine bâti. Le travail engagé dans le cadre du PNRU ou dans le cadre de la gestion patrimoniale des bailleurs est à poursuivre pour renouer avec l'attractivité des quartiers :
- Restructurer pour rendre attractif et valoriser le patrimoine (patrimoine HLM et en copropriétés).
- Favoriser l'appropriation des logements par les habitants.
- Lutter contre l'habitat insalubre : les logements indécents.
- Engager une réflexion sur la vocation et l'usage des rez-de-chaussée vacants.

Favoriser la diversification de l'habitat et des fonctions du quartier. En lien avec l'orientation précédente il convient de poursuivre le travail sur la qualité du bâti et notamment des équipements et repenser les logiques de spécialisation en cours. Les quartiers ne doivent pas être que des quartiers résidentiels à dominante de logements sociaux, les segments d'habitat doivent être élargis, pour permettre d'accueillir des profils différents d'habitants et les formes urbaines doivent aussi être diversifiées.

Quatre objectifs opérationnels sont ainsi identifiés :
- Développer l'habitat intermédiaire et individuel pour proposer un parcours résidentiel positif aux habitants. Proposer des parcours résidentiels et travailler sur de nouvelles formes urbaines (logement intermédiaires, habitat groupés, maison en bande,...).
- Conjuguer les différents segments de l'habitat social et l'accession sociale à la propriété.
- Favoriser les rencontres entre les générations au sein d'un même lieu de vie.
- Réhabiliter et/ou créer des équipements publics structurants et de proximité du quartier.

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.

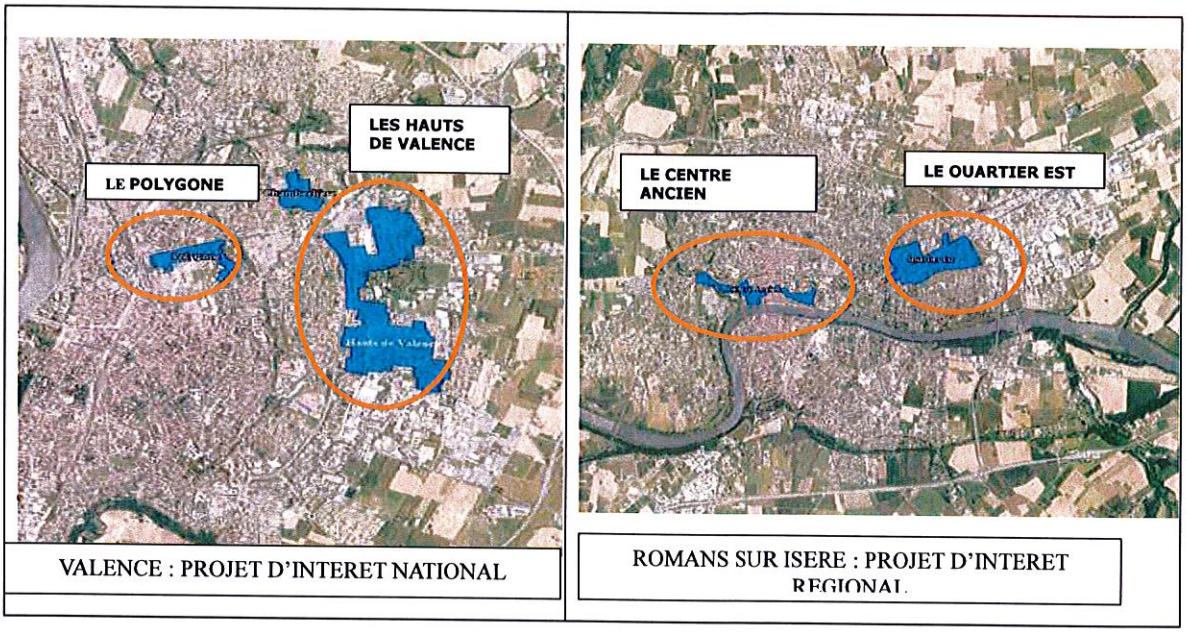
Le « **programme de travail** » **ou** « **programme** » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.

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

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

Le présent protocole porte sur les quartiers sur lesquels une convention de rénovation urbaine en projet d'intérêt national (PRIN) ou projet d'intérêt régional (PRIR) sera contractualisée.
Il concerne ainsi quatre quartiers, deux situés sur la commune de Valence et 2 sur la commune de Romans :



VALENCE : PROJET D'INTERET NATIONAL

ROMANS SUR ISERE : PROJET D'INTERET REGIONAL

- les Hauts de Valence et du Polygone (PRIN), pour la ville de Valence.
- le Quartier Est et le Centre Ancien (PRIR) pour la ville de Romans sur Isère.

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Les objectifs et orientations du NPNRU constituent un élément majeur du pilier « cadre de vie et rénovation urbaine » du contrat de ville Valence Romans Agglomération. Plus particulièrement, il s'appuie sur le diagnostic présenté en préambule et a permis de définir de manière concertée les orientations suivantes :

1- Renforcer l'attractivité du territoire pour soutenir sa croissance.
2- Œuvrer à la diversification et à la répartition équitable de l'offre de logements.
3- Réhabiliter l'habitat ancien dégradé pour renforcer l'attractivité du territoire.
4- Soutenir la création d'emploi en s'appuyant sur une économie diversifiée.
5- Qualifier l'offre commerciale pour plus de cohérence à l'échelle de l'agglomération.
6- Faciliter les déplacements et encourager les mobilités alternatives.
7- Encourager la transition énergétique.

Le protocole de préfiguration des projets de renouvellements des « Hauts de Valence », « Polygone », « le Quartier Est » et le « Centre Ancien » marque une nouvelle étape de la politique de la ville à

l'échelle de l'agglomération. En effet, ces nouveaux projets, comme ceux en cours d'achèvement au titre des PRU1, s'inscrivent à la fois dans la continuité des objectifs développés sur des quartiers emblématiques ayant engagé leur mutation, et au fort potentiel de développement, mais aussi en cohérence avec les orientations du contrat de ville à l'échelle de l'agglomération.

Il s'appuie également sur la vocation des quartiers d'ici 2025-2030

LA VOCATION DES QUARTIERS A L'HORIZON 2025-2030

Quartier	Potentiel urbain	Vocation du quartier	Orientations principales
Les Hauts de Valence	Processus de transformation urbaine en cours Quartier bien positionné stratégiquement et proche des grands axes de communication Un tissu économique qui favorise une mixité fonctionnelle	Quartier urbain mixte intégré à la ville et non plus « au bout de la ville », avec des services et des équipements pour tous »	• Diversification de l'habitat pour favoriser les parcours résidentiels (logements intermédiaires, accession sociale...). • Dynamisation économique par l'expérimentation et l'intégration au quartier d'activités innovantes. • Valorisation de l'environnement paysager et la trame verte du quartier ; développer la mise en place de jardins familiaux et partagés. • Maintien et confortement des équipements structurants, avec notamment l'implantation du futur hôtel d'agglomération sur le quartier. • Garantir la tranquillité publique.
Polygone	Forte visibilité et perméabilité du quartier à l'échelle de l'agglomération, de par la proximité du centre-ville et la présence de grands équipements Une requalification en profondeur du parc de logements	Une extension au Nord du centre-ville aux fonctions diversifiées pour rendre le quartier vivant et animé	• Poursuite de l'ouverture du quartier pour mieux l'intégrer à la ville centre et favoriser la mobilité. • Réhabiliter durablement le parc de logements et prévoir des restructurations ciblées (opérations de démolitions ou de dédensification) en cohérence avec le projet urbain. • Valoriser l'environnement paysager et la trame verte ; développer la mise en place de jardins familiaux et partagés. • Développer une offre commerciale diversifiée et maintenir les professionnels de santé, tout en captant le flux extérieur. • Garantir la tranquillité publique.
Quartier Est	Positionnement favorable en entrée de ville Quartier aisément accessible	Quartier résidentiel mixte en entrée de ville, avec services et équipements	• Diversification de l'habitat pour faciliter les parcours résidentiels : depuis le logement social jusqu'à l'acquisition sociale en passant par des formes adaptées au vieillissement (maison de plain-pied dans la cité jardin, immeuble seniors, maison de retraite). • Confortement des services et commerces de proximité. • Renforcement de l'inscription de ce quartier au centre-ville.

Quartier	Potentiel urbain	Vocation du quartier	Orientations principales
Centre Ancien de Romans	Quartier offrant globalement une bonne mixité fonctionnelle Quartier bien maillé en transport et service, au fort potentiel touristique	Cœur de ville attractif notamment pour accueillir les classes moyennes et les touristes	• Diversification de l'habitat pour retrouver une sociologie cohérente avec l'hyper-centre d'une ville moyenne. • Amélioration des espaces publics et des logements. • Rénovation et développement des commerces et activités de centre-ville. • Intégration d'activités industrielles créatives dans le secteur du numérique, du son, de l'acoustique et de la mode.

Le travail sur la vocation des quartiers à moyen terme sera affiné et précisé par le biais du programme du protocole notamment avec l'étude AMO peuplement et les études urbaines de chaque territoire.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Quartier des Hauts de Valence

Les apports du PNRU

- Une revalorisation des cœurs de quartiers mais une image qui reste globalement négative.
- Le sentiment d'insécurité est encore très prégnant sur les quartiers. Lors de l'élaboration du contrat de ville, les acteurs des 5 QPV ont ciblé en priorité la tranquillité publique. Pourtant, les faits de délinquance sur les espaces publics tels que les incendies de voitures et de poubelles ou encore les tags sont devenus rares depuis 2010. Par contre, les rodéos moto et les trafics de drogue sont bien présents.
- Une dédensification partielle et des terrains maintenus en réserve foncière dans l'attente du changement d'image des quartiers.
- Des entrées de quartiers requalifiées depuis les Boulevards à l'ouest mais un désenclavement vers le nord qui reste à engager. Globalement, le PRU a permis une forte clarification du maillage viaire avec création de voies traversantes est/ouest au Plan, un rééquilibrage des modes de déplacements entre piétons, cycles, véhicules motorisés, une meilleure lisibilité des zones de stationnement, ainsi qu'une mise en accessibilité de l'espace public et d'équipements (agence OPH Fontbarlettes, MPT, etc.).
- Un premier travail opéré sur la clarification des domanialités (résidentialisations, créations de places publiques) ; création de jardins familiaux dans des dents creuses.
- Une forte reconstitution de l'offre démolie hors QPV, ayant permis une tentative de diversification de l'offre non aboutie (projet d'accession sociale route de Montélier), mais un parc social toujours majoritaire avec un mono-bailleur (évolution des taux de logements sociaux : 75% à 65 % au Plan ; 55 à 50 % à Fontbarlettes). Les reconstructions sur site qui ont réussi se situent aux franges du quartier, alors que celles en cœur de quartier sont plus difficiles à faire vivre (Le Plan). Plus globalement, on constate toujours une vacance importante sur ces cœurs de quartier (de l'ordre de 5%)..
- Des copropriétés non traitées sur les quartiers et en voie de précarisation.

- Une première phase de réhabilitations / résidentialisation importante du parc social (600 logements + droit commun : Préalpes).
- Une action volontariste sur les pôles commerciaux des deux quartiers : transfert ou restructuration, réorganisation du marché de Fontbarlettes, accompagnement de projets de pôle santé / pharmacie. L'offre commerciale est cependant en voie de communautarisation avec une spécialisation sur certains commerces de type cafés/bars. La problématique des activités doit prendre en compte également l'accentuation de la vacance des rez-de-chaussée (problème de sécurisation et d'adaptabilité des locaux).

Les objectifs opérationnels du NPNRU

- Renforcer la mixité fonctionnelle : confortement d'équipements structurants (extension de l'ESAD) ou nouvelles implantations (Hôtel d'agglomération sur Fontbarlettes).
- Parachever la requalification des cœurs de quartiers et traiter les marges périphériques en parallèle :
    - Poursuivre le désenclavement vers le nord du quartier du Plan (site Briker, abords Valence 2) et traitement des secteurs en front de Boulevards (Vellan, rue Verdi).
    - Réaménagement des espaces publics pour une appropriation positive et redéfinition des usages (création notamment de jardins partagés dont les effets bénéfiques à la fois sur la tranquillité publique et sur la cohésion entre les habitants sont avérés), prolongement de la trame verte depuis le parc Perdrix par l'implantation de jardins familiaux et la végétalisation des axes structurants.
    - Rendre le quartier plus accessible en les connectant au futur axe structurant BHNS, en maintenant une desserte locale en transport en commun, en poursuivant le développement de pistes cyclables et cheminements piétons continus, ou encore en favorisant un accès plus direct aux grands axes de circulation (échangeur avec contournement est de valence). La création de pôles d'échanges intermodaux avec mise à disposition de parking relais est envisagée à proximité du quartier.

- Améliorer la sécurité et lutter contre les incivilités : un travail en étroite collaboration avec les services de l'État (DDSP, PN, Police Municipale, Chargé de mission CLSPD, service Prévention Ville – agents de Proximité (service DSU Ville), directeurs d'établissements scolaires – etc.) en amont notamment des travaux (phase conception), développement de la vidéosurveillance, et accompagnement des chantiers.

- Reconvertir des sites sans vocation ou en friche :
    - friches d'activités à reconquérir avec des projets pouvant émerger à court termes : services municipaux et intercommunaux sur le site Jacques Brel, projet mixte activités / habitat sur le site Rabelais ;
    - secteurs en réserve foncière en cœur de quartier : inciter l'initiative privée pour la construction de logements neufs dans les quartiers afin de diversifier les opérateurs. Maîtriser jusque-là la reconversion des tènements fonciers disponibles.
- Restructuration de certains îlots, en lien avec la définition à venir du projet urbain : prioritairement le secteur Rossini (démolitions / constructions) et le Rousset au Plan.
- Reconstruction de logements de type intermédiaire voire individuel permettant d'offrir un parcours résidentiel aux locataires et de repeupler les quartiers après une phase importante de dédensification (redynamiser les commerces et lutter contre la fermeture de classes dans les écoles, etc.). La question des logements modulables en fonction des parcours de vie (départ des enfants, accueil des aînés) sera étudiée à cette occasion.

- Poursuite d'une intervention couplant la réhabilitation (niveau BBC) et la résidentialisation du parc social des secteurs non traités dans le PRU1 et prioritairement en lisière des cœurs de quartiers. L'objectif est de réduire les charges des locataires et d'améliorer le cadre de vie. L'intervention sur le bâti devra permettre des réflexions que la résorption de la vacance des RDC en déterminant quel type de réaffectation des locaux pourra être faite.
- Intervention en soutien aux copropriétés dégradées : recensement des 7 copropriétés les plus en difficulté dans le cadre du PLH.
- Développement d'une stratégie cohérente au niveau commercial et activité, entre pôles de proximité et pôles plus structurants, et inscription de cette stratégie en lien avec le développement urbain au niveau du territoire. Sur ces questions, les premières actions recensées concernent le soutien aux commerces/services « locomotives » de proximité (dont projet de pôle santé), tout en assurant un marketing territorial au niveau de l'Agglomération, l'accompagnement de la requalification des activités le long des Boulevards et en entrée des quartiers pour obtenir un effet vitrine, la redynamisation du marché au Plan afin de conserver l'animation du cœur de quartier, un encouragement et accompagnement en vue de maintenir des professionnels de santé en facilitant leur regroupement.

Le quartier du Polygone

Les apports du PNRU

Le quartier n'a pas fait l'objet d'une intervention globale en matière de renouvellement urbain. La Ville a conforté l'accueil d'équipements structurants et l'OPH a rénové 204 logements (niveau BBC) en front de l'avenue de Verdun. Les espaces publics n'ont toutefois pas été traités et de nombreux dysfonctionnements liés aux domanialités entre ville et bailleur persistent.

Les objectifs opérationnels du NPNRU

- Rompre avec l'« effet citadelle » du quartier en inscrivant le projet dans son environnement, en tirant parti de sa proximité avec le centre-ville et de secteurs en cours d'aménagement ou en devenir (Latour-Maubourg, abords du Parc des Exposition etc.) : ouverture vers le nord (avenue de Verdun), le sud (terrains de sports, avenue de l'Yser) et au niveau du parc urbain. À moyen et long termes, des démolitions d'immeubles seront ciblées pour permettre ces ouvertures du quartier.
- Le désenclavement du quartier s'accompagnera d'une requalification et d'un confortement du cœur de quartier autour de la place du Onze Novembre, ainsi qu'une action importante sur les axes structurants particulièrement dégradés en hiérarchisant mieux le réseau de voirie. De plus, il est prévu la création d'une voie de bus à haut niveau de cadencement dans le PDU de l'Agglomération, reliant à terme les axes majeurs de Valence et de Romans et passant aux abords du quartier du Polygone.
- Maintien des équipements publics d'Agglomération déjà en place depuis plusieurs années : Maison de la musique et de la danse (dont un conservatoire de notoriété départementale), piscine couverte J. Pommier (bassin de compétition), école avec des classes CHAM, et un collège qui rayonne au-delà du quartier.
- En matière de sécurité publique : l'un des quartiers où l'insécurité est la plus prégnante. Renforcer le partenariat avec les intervenants aux différentes étapes du projet (diagnostics de sûreté, concertation en amont des travaux, déroulement et sécurisation des chantiers, etc.).
- Peu d'opportunités foncières à ce stade dans le strict périmètre QPV, mais qui pourront évoluer au regard du projet et qui peuvent se coupler avec des tènements fonciers à proximité im-

médiate du quartier – gendarmerie, terrains de sport, site de Latour-Maubourg, etc. - permettant de poser les conditions de diversification de l'offre de logements.

- Poursuite de la rénovation thermique du parc social (400 logements réhabilités au titre du droit commun entre 2008 et 2014). En parallèle des réhabilitations de logements seront réalisés des travaux sur leurs abords en résidentialisation afin de renforcer l'attractivité patrimoniale du parc et de permettre une clarification des domanialités et des modes d'interventions entre les gestionnaires.
- Prise en compte les enjeux de recomposition de la copropriété Saint Saint-Exupéry dans la dynamique de renouvellement urbain.
- Mise en place d'une stratégie de résorption progressive de la vacance des rez-de-chaussée d'immeubles, de nouveaux usages doivent être déterminés pour les logements et les unités commerciales vacants.
- Définir une stratégie cohérente pour maintenir une offre de proximité : confirmer la présence d'un centre commercial en définissant son positionnement le plus stratégique.

Le quartier Est de Romans

Les apports du PNRU

- De nombreuses restructurations ont eu lieu sur la période de 10 ans du PRU : des démolitions importantes sur le secteur Est, laissant un vaste territoire en réserve foncière, la réhabilitation d'une grande partie du patrimoine du bailleur, sans toutefois procéder systématiquement à des réhabilitations thermiques, un désenclavement du quartier par la création de voies traversantes, une meilleure délimitation des unités résidentielles, ainsi qu'une requalification de nombreuses voies et places publiques.
- Restructuration lourde du quartier sans toutefois avoir pu intervenir au cœur de ce dernier, laissant ainsi une image encore fortement stigmatisée.
- Regroupement de l'activité commerciale sur deux pôles (Pailherey et entrée Ouest), sans toutefois intervenir sur les rez-de-chaussée en cœur de quartier qui présentent un développement important des commerces communautaires (place Berlioz, boulevard Dunant).
- Les interventions du premier PRU n'ont pas permis d'avoir une action en continu sur l'avenue du Maquis dont l'enjeu de restructuration est important compte-tenu de son positionnement, de fracture qu'elle opère entre la Ville et le quartier du fait de son seul statut d'entrée de Ville principale de Romans sur Isère.

Les objectifs opérationnels du NPNRU

- Poursuite des interventions pour l'aménagement de l'avenue du Maquis, entrée principale de Romans, avec comme fil conducteur d'avoir un traitement de cet axe en continuité de l'entrée ouest du quartier à la zone d'activités. Ce travail s'accompagnera de la requalification des îlots de bord de quartier : entrée ouest, garages en façade, Hermès.
- Développement de l'offre nouvelle de l'habitat avec la recherche systématique de porteurs de projets nationaux sur les espaces de diversification libérés sur le quartier, ainsi que les futurs espaces projetés dans le NPNRU :
    - Interventions sur l'îlot BALZAC-CHAUFFERIE (démolitions de bâtiments résiduels, regroupement scolaire, démolition de la tour BALZAC) pouvant permettre l'émergence d'un nouveau projet habitat de qualité ;

- Mise en œuvre de la reconquête de l'entrée Ouest suite à sa rénovation urbaine de qualité.

- Sur l'habitat social existant, il est nécessaire de trouver les solutions pour lutter contre la vacance et la dégradation de l'offre locative. La question de la performance thermique des bâtiment est un sujet essentiel, tout particulièrement sur les 150 logements de la Cité Nadi pour lesquels le FEDER pourra être sollicité dans le temps du NPNRU.

- Pour le développement de l'activité, la Ville s'appuiera sur le foncier existant de la zone Rochegude ou encore le tènement suite à la démolition du bâtiment Glycines pour accueillir des investisseurs économiques. Le Projet devra préciser la limite de la future zone d'activités au regard des enjeux de développement d'une offre diversifiée d'habitat. De plus, la stratégie commerciale initiée par la commune devra être consolidée en renforçant les deux pôles commerciaux Pailherey et entrée ouest, reconquérant ainsi les rez-de-chaussée de cœur de quartier qui dysfonctionnent actuellement (boulevard Dunant, Place Berlioz). Les usages de ces locaux devront être précisés dans le temps du protocole (équipement d'agglomération, services, etc.).

Le Centre Ancien de Romans

Le quartier n'a pas été inscrit dans le PNRU et n'a fait l'objet d'aucune intervention majeure de renouvellement urbain.

Les éléments de constats

- Cadre de vie (habitat, espace public) et unités commerciales en perte d'attractivité : le centre ancien subit la concurrence des autres quartiers de Romans-sur-Isère (quartier ouest) et des communes périphériques.

- Déséquilibre majeur entre propriétaires occupant et locataires. La problématique habitat est très inquiétante : multiplication des logements de petite taille, offre de plus en plus déqualifiée, patrimoine du bailleur social assez dégradé, prégnance des petites copropriétés peu ou pas entretenus, îlots insalubres. Le déséquilibre chiffré concerne la surreprésentation des locataires en centre-ville notamment, avec une proportion 75 %.

- Vacance commerciale importante et manque de diversité de l'offre commerciale (de 10 à 80% selon les rues du centre historique).

- Place omniprésente de la voiture en centre-ville.

Les objectifs opérationnels du NPNRU

- Conception d'une stratégie de peuplement permettant de modifier durablement la sociologie du centre-ville (recyclage foncier, stratégie de ventes et réhabilitations du bailleur historique, cellule de lutte contre l'habitat insalubre, associations d'investisseurs et de promoteurs, phasage d'un classement en secteur sauvegardé).

- Réalisation d'un inventaire du patrimoine le plus exhaustif possible afin de développer les atouts patrimoniaux dans le cadre d'une politique de mécénat (collégiale, chemin de croix, couvent de la visitation).

- Relance du développement économique autour de deux pôles de centralité : le musée international de la Chaussure (impression 3D et design) et la Cité du Talent / Cité de la Musique.

- Conception d'un plan de circulation et de stationnement global pour le centre-ville : redonner une qualité de centre-ville historique tout en hiérarchisant circulation et stationnement. L'un

des volets essentiel sera le développement des modes doux avec la mise en œuvre d'espaces piétonnisés.

- De façon générale, l'intervention sur les espaces publics est prépondérante : requalification des places, revalorisation des quais, la reprise des entrées et des seuils de ville, le parcours transversal et le parcours Nord Sud aujourd'hui illisible, ainsi que des interventions ponctuelles sur des espaces stratégiques (FANAL, Place du Chapitre, Côte Garenne, Rue de Hauteville-neuve dans le périmètre QPV ou en limite, îlot Jourdan hors périmètre QPV).
- La découverture des cours d'eau du centre-ville est un invariant du programme de reconquête et de requalification du centre historique (la Martinette et la vallée de la Presles sont deux micro-territoires humides de grande qualité potentielle qui accompagnent et conduisent des options d'aménagement et de liaison stratégique pour la ville).
- Sur le volet habitat, plusieurs interventions simultanées sont nécessaires :
    - mobilisation des dispositifs Programme d'Intérêt Général (PIG) de l'Agglomération, de la labellisation en Secteur Sauvegardé et du NPNRU pour intervenir, tout en associant le secteur privé, et dynamiser la rénovation et la réhabilitation de qualité patrimoniale.
    - Reprise à l'îlot, voire à l'immeuble pour concevoir une offre qualitative faisant tâche d'huiles durant les quinze prochaines années.
    - Actions sur le parc social, en requalifiant une partie du parc en lien avec Drôme Aménagement Habitat, et en mettant en vente une autre partie du patrimoine Valence Romans Habitat en direction de coopérative d'habitat et d'investisseurs patrimoniaux, en vue d'une amélioration de la qualité de l'habitat.
    - Concession d'aménagement vers un opérateur à déterminer, pour deux îlots stratégiques pré-identifiés : Mouton, Armillerie.
    - Mise en concurrence pour la reconquête des tènements fonciers d'ores-et-déjà disponibles sur le centre-ville : îlot Musselon, ancienne gendarmerie.
- Constitution d'une gouvernance entre institutions (Agglomération, Ville) et opérateurs (Entreprises, Agences immobilières).
- Redynamisation commerciale fondée sur la mise en place d'un office municipal du commerce en cours de constitution sur la base des préconisations du rapport CHABERT (CDC, avril 2015). L'objectif est de fédérer l'ensemble des commerçants et des acteurs du territoire (ville, tourisme, Consulaires...) afin d'engager une réflexion commune sur la stratégie de revitalisation du centre-ville. Il s'agit de proposer un accueil, une interface aux commerçants mais également aux porteurs de projet et aux cédants d'entreprise. Les prestations s'étofferont au fur et à mesure avec la mise en service d'un observatoire du commerce, l'intervention sur le foncier commercial, l'organisation d'événements du territoire, l'intervention sur les marchés de plein vent (Place Maurice Faure) et la mise en place de projets structurants sur la promotion numérique de l'offre du centre-ville.

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

La question de la gouvernance sera un élément essentiel pour le portage des projets du NPNRU. La dynamique proposée dans le cadre du protocole de préfiguration devra se poursuivre lors de la mise en œuvre des conventions opérationnelles afin de maintenir un portage intercommunal d'ensemble.

La visibilité quant au potentiel de diversification et de construction de logements sera un élément déterminant des futurs projets de renouvellement urbain. Dans cette démarche il sera essentiel d'analyser toutes les possibilités, et tout particulièrement la prise en compte des logements des salariés dont une part substantielle des demandes enregistrées ne trouve pas d'offre qualitativement adaptée, sur l'agglomération et les quartiers.

Le corpus d'études proposé est pertinent et s'inscrit clairement dans les objectifs du protocole. Les études portées en vue de l'analyse de l'habitat privé et des copropriétés fragilisées devront faire l'objet d'un calage en vue de la finalisation du protocole, notamment en lien avec les outils d'observation et d'analyse mis en place par l'Anah.

Les études urbaines devront veiller à intégrer fortement les dimensions de gestion, de prévention situationnelle et de qualité du cadre de vie.

Eu égard au volume conséquent de démolitions à engager sur les 3 prochaines années faisant l'objet d'un financement au titre des investissements d'urgence, le porteur de projet, en partenariat avec les bailleurs concernés, présentera tout projet de reconstitution de l'offre en LLS hors site qui lui semblera pertinent. Dès à présent, le protocole optimise le nombre de logements reconstitués sur l'opération du Clos Léopoldine et propose la mise en œuvre d'une nouvelle opération de reconstitution hors site à confirmer dans le temps calendaire imparti. Une attention sera portée à sa localisation afin que l'offre reconstituée contribue au rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire.

Enfin, il est demandé au porteur de projet de connecter efficacement les actions engagées au titre du PRU avec celles envisagées au titre du NPNRU. Cette remarque vise notamment à une meilleure interaction entre projets Valentinois et surtout entre projet de rénovation du centre ancien de Romans et quartier est à Romans.

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

Au regard des dynamiques territoriales et du bilan et des études du PNRU qui se termine, les études programmées au titre du protocole devront répondre aux enjeux et questions suivantes :

Enjeu de diversification de l'offre de logements : Quels logements développer pour diversifier l'offre et opérer un rééquilibrage du parc en faveur des quartiers anciens, tant quantitatif que qualitatif ? Quelles sont les tendances à l'œuvre dans les LLS et les parcours résidentiels afférents?

Enjeu de rénovation de l'habitat ancien dégradé : Comment agir sur le parc collectif privé ou public, lutter contre la vacance et l'habitat indigne et avec quels outils ?

Enjeu d'équilibre commercial : Quel est le bon commerce à implanter au bon endroit, afin de satisfaire les besoins des habitants des quartiers, sans compromettre l'équilibre commercial déjà précaire du territoire

Enjeu d'assistance à la conception urbaine : quelle démarche pour améliorer les centres anciens ? Comment conforter le projet urbain des quartiers à long terme et à celle du NPNRU ?

Le programme d'études se répartit selon des échelles de réflexion territoriales différentes mais complémentaires :

Au niveau intercommunal seront portées les études relatives aux enjeux communs aux deux sites en rénovation urbaine, notamment sur les volets habitat (marché immobilier / conditions de diversification de l'offre) ou développement économique

Au niveau communal, les études portant sur le confortement des projets urbains des quartiers inscrits dans leur territoire, les expertises sur certains volets spécifiques à chacun des sites (stratégie commerciale, ...) ainsi que les missions d'AMO en vue de la mise en œuvre des projets (type OPC-U, montage pré-opérationnel et financier, conduite de projet).

4.1. Les études sous maîtrise d'ouvrage Valence Romans Agglomération

4.1.1 Étude des parcours résidentiels et du marché immobilier pour une diversification de la production de logements

Enjeux :

Les parcours résidentiels sont de nos jours difficiles à modéliser ou généraliser : les accidents de la vie, la mobilité professionnelle, la recomposition des familles ou encore la fragilisation financière sont des éléments qui peuvent modifier les choix des ménages. A ces facteurs s'ajoutent l'importance des revenus des ménages mais aussi la notion de cadre de vie.

Les actions engagées sur les quartiers sociaux, comme le PRU 1, n'ont pas permis de créer les conditions d'une diversification de l'offre de logement dans les quartiers

Objectifs :

Il convient dans le cadre d'une étude de mettre en évidence les freins ou les éléments accélérant les possibilités de parcours résidentiels pour les ménages afin de territorialiser et diversifier l'offre de logements.

L'étude devra apporter une vision toute particulière sur le rôle des quartiers prioritaires et centres anciens dans le parcours résidentiel des ménages. Elle devra permettre de comprendre les motifs d'installation ou de départ des ménages de ces quartiers.

Le résultat de l'étude est une boite à outils opérationnels permettant d'engager des actions de diversification de l'offre de logement, pour favoriser les parcours résidentiels à l'échelle des quartiers, des communes et de bassins d'habitat. Sur les quartiers, l'étude déterminera de manière plus fine les conditions de réussite de la diversification de l'offre de logement.

Phases :

1-Analyse des parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en complément des données du PLH en cours d'élaboration

- analyse territorialisée du développement de l'offre public/privé à l'échelle des deux bassins d'habitat : Valence et Romans ;
- analyse du prix au m² de vente et de location (privé ou HLM), selon les secteurs des communes et par segment de produit, à comparer avec d'autres territoires similaires RAURA.

2-Analyse spécifique sur les QPV en complément des données en cours d'élaboration par les groupes de travail partenariaux

- analyse des parcours résidentiels, focus sur les ménages qui quittent le LLS et/ou les QPV (quel produit ? libre, accession?) ;
- Analyse de l'attractivité des quartiers (vacance,...) et de la mixité sociale, des motifs d'installation ou de départ des quartiers ;
- analyse des ventes (rayon de 300m), prix au m² vente, à comparer avec le territoire VRA.

3-Recommandations

- Territorialisation des droits à construire par segment de marché: alimentation et déclinaison des objectifs quantitatifs du PLH, en fonction du potentiel foncier repéré et analysé dans le cadre de l'étude foncière conduite avec l'EPORA ;
- Identification des outils opérationnels et financiers pour développer une offre nouvelle sur les quartiers, y compris sur les QPV : propositions d'outils incitatifs, opérationnels, etc.

4.1.2 Observatoire local de l'habitat privé dégradé (Veille et Observatoire des Copropriétés : V.O.C.)

Enjeux :

L'habitat en centre ancien et encore d'avantage dans les quartiers sociaux, enregistrent une perte d'attractivité et une désaffection croissante. En concurrence avec le neuf, le parc ancien ne répond plus aux besoins contemporains. Il est devenu de fait, un parc social où se maintiennent les populations les plus précaires.

L'objectif de rénovation de ce parc privé, et plus particulièrement des copropriétés dégradées, est un croisement de plusieurs enjeux : écologique pour la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, économique par le soutien des entreprises locales du bâtiment et l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages, social pour la lutte contre la précarité énergétique, l'amélioration des conditions de vie et du confort des occupants, permettant en conséquence de drainer une nouvelle classe moyenne.

La communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes souhaite mettre en place un Observatoire local des copropriétés (VOC). Ce dispositif permettra d'améliorer le recueil de données, la connaissance du parc de logements privés notamment pour les copropriétés et les îlots urbains à enjeux, et de développer les fonctions de veille continue en vue de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée.

Cela facilitera le repérage, puis la sélection, en lien avec ses partenaires, de copropriétés ou logements privés nécessitant un accompagnement POPAC.

Objectifs :

L'observatoire consiste à mieux connaître l'état du parc privé ancien de l'agglomération, notamment des copropriétés dégradées, pour mieux cibler les efforts de rénovation de la collectivité. Aujourd'hui, le territoire de la Communauté d'agglomération est couvert par un PIG à l'action diffuse, qui mérite d'être complété par d'autres dispositifs, portés par les communes.

L'Observatoire local des copropriétés sera mis en place par la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes entre fin 2016 et début 2017.

L'objectif est de disposer d'une application cartographique permettant un pré-repérage statistique des situations de fragilité notamment des copropriétés et des logements privés.

L'observatoire permettra ainsi de géo-localiser l'ensemble des bâtiments, avec un adressage précis, et de caractériser le potentiel de fragilité de chacune à partir du croisement de données cadastrales (Majic, DVF…), fiscales (DVF, TH..), démographiques et socio-économiques des occupants (INSEE).

Pour capitaliser l'ensemble des connaissances au sein d'un unique outil, l'observatoire aura également vocation à intégrer des données relevant :

- d'informations de terrain (plaintes, enquêtes ou sondages auprès des habitants, des copropriétaires, des conseils syndicaux, des syndics…) ;
- d'échanges ou de signalements des partenaires locaux (notamment les communes et les acteurs sociaux).

Il est envisagé que le pré-repérage des situations de fragilité se fasse suivant une méthode fondée sur des seuils d'alerte, définissant pour chaque type de copropriété, des plafonds statistiques au-delà desquels une copropriété peut présenter un potentiel de fragilité.

Phases :
1 Construire l'application nécessaire pour le repérage et l'identification des logements privés à enjeux (listing, cartographie, fiche identité, ...).

2 Suivre, mettre à jour et alimenter l'observatoire.

4.1.3 Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Enjeux :

En 2015, selon la base de données Filocom, le territoire de Valence Romans comptait environ 3000 immeubles d'habitation en copropriété regroupant près de 45 000 logements, soit 45% du parc immobilier. Ce parc regroupe un taux de logements vacants supérieur à la moyenne (environ 5700 logements collectifs construits avant 1975 soit près de 13% contre 7.4% au niveau National (source : compte du logement 2012 – METL – MEDDE CGDD : France entière), ainsi qu'une plus forte proportion de ménages disposant de revenus inférieurs au revenu médian.
L'étude réalisée en 2016 dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), a mis en évidence un taux particulièrement élevé de copropriétés présentant des signes de grande fragilité (catégorie D) au sein de l'agglomération Valence Romans sud Rhône-Alpes: environ 430 copropriétés sont concernées dont 87% sont composées de moins de 11 logements.

Selon la même étude, une partie importante ce parc est concentrée, soit dans les grands ensembles construits entre les années 1950 et 1980, soit dans les quartiers anciens dégradés du centre-ville et cumule plusieurs facteurs de difficultés : un bâti vieillissant, une paupérisation croissante des résidents, un manque d'investissement de certains copropriétaires, une chute de la valeur vénale des logements sur le marché immobilier. Ces faiblesses, couplées à une augmentation non maîtrisée des charges et du prix de l'énergie et aux difficultés financières d'une partie des propriétaires ont engendré, au fil des années, des phénomènes de dégradation par défaut d'entretien du bâti et un développement des impayés rendant souvent indispensables l'intervention de la puissance publique pour y remédier.

Au regard des problématiques identifiées, des orientations du projet de PLH en cours d'élaboration, des ambitions du protocole de préfiguration NPNRU et des modalités d'intervention de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah), la Communauté d'Agglomération Valence Romans sud Rhône-Alpes a identifié les enjeux suivants :
- Optimiser l'identification des copropriétés présentant des signes de fragilité.
- Renforcer le partenariat local.
- Pérenniser et approfondir la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles.
- Accompagner les copropriétés le plus en amont possible pour pallier aux différentes difficultés rencontrées et notamment les difficultés de gestion et de fonctionnement et encourager la réalisation de travaux d'amélioration.
- Orienter et accompagner les copropriétés identifiées et nécessitantes vers l'un des dispositifs adapté.
- Sensibiliser et informer les copropriétaires par le biais de séances d'information.

Les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement permettront une intervention opérationnelle dès l'identification d'une copropriété en situation de difficulté.

Les objectifs :

1. Mettre en œuvre le diagnostic des copropriétés le nécessitant : analyse gestion, règlement, statuts juridiques, état du bâti, solvabilité des ménages.
2. Définir les objectifs d'un dispositif opérationnel, s'assurer de sa faisabilité, des conditions de sa réalisation et de sa réussite.

3. Identifier les dispositifs à mettre en place –préventif, curatif, incitatif ou coercitif- et de proposer les meilleures combinaisons. Elle doit permettre de caler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ainsi que les engagements des partenaires et signataires de convention.

Il sera confié ainsi les missions d'animation générale et de suivi-animation suivante :

➢ **Animation générale**

- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux (Syndic, gestionnaires de copropriétés ...).
- Participation à l'élaboration et à l'alimentation de l'observatoire local des copropriétés.
- Assistance à la définition du programme d'interventions annuelles auprès de la communauté d'agglomération.
- Assistance technique et financière des acteurs de la copropriété.
- Suivi de l'opération.
- Assistance du maître d'ouvrage en termes de communication.

➢ **Accompagnement des copropriétés fragiles**

- Diagnostics et définition des stratégies d'intervention adaptées à la situation de chaque copropriété.
- Orientation et Accompagnement de copropriétés potentiellement fragiles et/ou de copropriétés présentant des difficultés avérées et assistance à la mise en œuvre d'une stratégie de résorption des problèmes.

Dans un premier temps, les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement seront lancés sur une dizaine de copropriétés déjà pré-repérées. En effet, les enseignements issus des PIG, des OPAH, et du PRU 1 permettent le repérage d'un certain nombre de copropriétés fragiles, connues des communes ou de la Communauté d'agglomération.

Le POPAC aura une durée totale de 3 ans avec une période de 18 mois comprise dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU.

4.1.4 Étude sur l'élaboration d'une stratégie commerciale et développement

L'étude comportera trois volets :

- **Schéma d'urbanisme commercial à l'échelle des pôles urbains**

Implanter le bon commerce au bon endroit suppose avant tout une action volontariste, établi en lien avec les partenaires publics et privés, d'orientations de la politique d'urbanisme commercial sur le territoire de la Communauté d'agglomération, à l'échelle des pôles urbains et à celle des quartiers.
L'étude commerciale vise le maintien et le renforcement des pôles commerciaux et de centre-ville et des quartiers sociaux, permettent d'assurer une desserte de proximité pour les ménages des bassins de vie concernés et de contribuer à l'attractivité commerciale globale de la Communauté d'agglomération. Elle a également pour objet de s'interroger sur le développement économique et notamment les reconversions possibles dans le but de réintroduire de l'économique et du tertiaire dans les locaux vacants et d'identifier le potentiel d'accueil d'activités artisanales ou de services au regard de la dynamique territoriale (locaux existants ou opportunités foncières)
Elle souhaite ainsi encourager la collaboration et les échanges entre les partenaires publics et privés, mais aussi entre les communes des centralités et celles des périphéries immédiates. A l'échelle des

pôles urbains, l'objectif de l'étude est de dresser un diagnostic partagé, pour définir et mettre en place des actions et projets favorisant le développement des centres villes et le maintien des commerces de proximité des quartiers urbains.
Ce faisant, l'étude permettra également à la communauté d'agglomération d'engager une réflexion sur l'intérêt communautaire en matière commerciale au regard des évolutions prévue par la loi NOTRE.

- **Zoom sur les quartiers des Hauts de Valence et Polygone à Valence**

La commune de Valence s'appuie sur une première expertise commerciale réalisée en 2011 par le cabinet Objectif Ville, en lien avec la CDC dans le cadre du PRU 1. Cette expertise a permis de réaliser un diagnostic et une stratégie pour le tissu commercial des quartiers des Hauts de Valence. Cette étude avait été lancée afin d'alimenter le projet urbain au moment où une forte intervention sur les cœurs de quartiers du Plan et de Fontbarlettes allait être conduite.

En parallèle de la formalisation du projet urbain pour la seconde phase du PRU, il est nécessaire d'approfondir la stratégie :

- Sur le développement commercial :
    - évaluation du potentiel commercial du quartier du Polygone (centre et périphérie) et traduction opérationnelle pour le NPNRU : face à une vacance croissante des surfaces commerciales (copropriété privée), quelle stratégie faut-il déployer en cœur de quartier et sur quels structures commerciales s'appuyer ? Comment renforcer l'offre de proximité en cœur de quartier ou en frange de celui-ci (avenue de Verdun, palais des Congrès, place de Dunkerque, etc).
    - l'activité commerciale des quartiers des Hauts de Valence confrontée à un marché concurrentiel croissant en périphérie et à une vacance croissante des locaux en rez-de-chaussée gérés par le bailleur : quelle stratégie et quel partenariat avec les commerçants au regard des concurrences périphériques ?
    - Analyse de la situation des marchés forains des quartiers du Plan et du Polygone, aujourd'hui peu attractifs, et mise en avant des perspectives d'évolution.
- Sur le développement économique :
    - déterminer les potentiels de développement économique en lien avec les projets structurants :
        - pour les Hauts de Valence, la requalification de l'avenue de Romans et la création d'un échangeur autoroutier route de Montélier apportent de nouvelles opportunités pour le quartier : quelle stratégie pour renforcer la vocation économique des quartiers, dans le prolongement de la zone Franche ? Quelle est la capacité des quartiers pour accueillir des activités artisanales ou de services au regard de la dynamique territoriale (locaux existants ou opportunités foncières). L'étude proposera les modalités de mises en œuvre et un plan d'actions détaillé.
        - au Polygone, en lien avec la perspective d'implantation du Palais des Congrès, la proximité du centre-ville et du site Latour-Maubourg, quelle vocation économique pour ce secteur en plein renouvellement et stratégiquement bien situé ? L'étude proposera les modalités de mises en œuvre et un plan d'actions détaillé.

- **Zoom sur la cohérence commerciale du centre ancien à Romans**

L'armature commerciale de Romans est particulièrement dense sur le centre-ville avec 13 commerces pour 1000 habitants contre 9 pour la moyenne nationale (étude flash CDC 2015). Cependant, on relève un manque de densité sur certains quartiers à vocation commerciale. Le centre ancien, malgré ses atouts architecturaux et patrimoniaux, souffre d'une dévitalisation croissante avec une augmentation significative du taux de vacance (25% en moyenne, plus de 50% sur certaines rues). Plusieurs éléments peuvent expliquer ce constat : des surfaces commerciales de petite taille, des problématiques d'accessibilité, une offre commerciale qui doit être re-questionnée au regard des nouvelles habitudes de consommation, l'évolution démographique du centre ancien.

Partant de ce diagnostic, la ville de Romans a mis en œuvre un certain nombre d'actions notamment sur la sécurité, la gouvernance et la mise en valeur de la Place Maurice Faure (préconisations de l'étude Flash CDC).

En articulation et cohérence avec le diagnostic économique et commerciale, la Ville souhaite être actrice du développement commercial de son centre ancien et disposer d'un projet d'aménagement commercial tenant compte de son histoire, des besoins actuels de la population et des visiteurs, des aspects patrimoniaux et architecturaux et de son positionnement par rapport aux autres territoires.

Dans l'objectif de définir ce projet et la stratégie adaptée, une étude de fonds doit être menée afin de décrire les orientations commerciales à soutenir sur le centre ancien.
En effet, certaines rues ont perdu ou sont en voie de perdre leur vocation commerciale (rue Jacquemart) alors que d'autres offrent des potentiels intéressants (place Maurice Faure).

L'étude permettrait de définir une cohérence commerciale sur le centre ancien permettant le renforcement quantitatif et qualitatif du parcours marchand.

Pour arriver à cet objectif, l'étude devra s'attacher à :

- L'analyse du tissu commercial existant : éléments quantitatifs et qualitatifs, précision sur les facteurs explicatifs de la dévitalisation, zone de chalandise.
- Prise en compte des dynamiques commerciales étendue au centre-ville, à la périphérie et au bassin de vie.
- l'analyse du potentiel de la zone de chalandise.
- l'analyse des données démographiques et sociologiques de la population.
- L'analyse des besoins des consommateurs potentiels du centre ancien : possibilité d'étude qualitative sur ce sujet.
- L'analyse de l'immobilier commercial disponible, ses caractéristiques, ses vocations.

L'objectif est ici d'établir une cartographie du centre ancien mettant en évidence les thématiques commerciales, artisanales, artistiques, libérales à développer. Partant de ce schéma, un plan d'actions sera établi et devra tout particulièrement déterminer la stratégie à mettre en œuvre pour rendre le dispositif opérationnel, en lien avec les porteurs de projets et les investisseurs privés.

4.1.5 Conception d'une structure de portage de foncier et aménageur

En amont de l'étude, il a été convenu une première phase « étude d'opportunité et faisabilité ». Cette étude est réalisée dans le cadre des financements des études flash de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'absence de structure spécifique de portage sur le territoire de l'Agglomération se traduit par une réalisation en régie (ville ou bailleur) qui ne permet ni de mobiliser les moyens nécessaires, ni de travailler dans les échelles de temps pertinentes et sur la base d'équilibres globaux, ni de constituer l'expertise nécessaire (en termes d'équipes) pour réaliser un travail de valorisation des fonciers commerciaux et d'habitation à court, moyen et long termes.

Après une étude d'opportunité et de faisabilité de 6 jours, financée par la Caisse des dépôts et consignations, une étude sur la mise en œuvre sera réalisée.

Cette étude consiste à déterminer l'outil juridique, financier et opérationnel le plus pertinent permettant d'accompagner le portage de projet urbain (foncier, commercial) et les missions d'aménageur foncier.

4.1.6 Étude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement du parc social

Objectif

La mission vise à alimenter la Communauté d'agglomération dans la définition de sa politique de peuplement, permettant d'aboutir à la convention d'équilibre territorial et à l'accord collectif intercommunal prévus à l'article 8 de la loi LAMY.

Elle vise également à apporter un appui à la mise en place et l'animation des premières Conférences Intercommunales du Logement (CIL).

Phases

1- Consolidation du fond commun de définitions, d'indicateurs et d'outils élaboré par la Communauté d'Agglomération, permettant l'émergence d'une stratégie intercommunale de peuplement.

2- Finalisation de la convention d'équilibre territorial définissant les objectifs de mixité sociale à prendre en compte dans les attributions de logements sociaux, en lien avec les réalités du marché mais aussi de la programmation du PLH.

3- Préparation et co-animation des deux premières Conférences Intercommunal du Logement (CIL) : séance d'installation et de validation du document cadre ; séance de validation de la convention d'équilibre territoriale. En préparation de la CIL, la mission consistera à animer des groupes de travail et comités de pilotage restreints.

4.2. Les études sous maîtrise d'ouvrage Ville de Valence

4.2.1 Étude pré-opérationnelle et opérationnelle copropriété Saint-Exupéry

Enjeux :

En parallèle du programme de travail conduit par la communauté d'agglomération sur le parc privé (observatoire local de l'habitat privé dégradé et programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés), la Ville de Valence a identifié en lien avec les partenaires la nécessité d'une étude portant sur la copropriété Saint-Exupéry (212 logements) située quartier du Polygone.

Cette étude menée dans le temps du protocole doit permettre d'effectuer un diagnostic de l'état du bâti, du foncier, de l'occupation sociale, de l'habitabilité, des enjeux de préservation du patrimoine, et ce en lien avec l'étude urbaine et l'établissement du schéma de référence à long terme pour le quartier (cf 4.2.2).

Pour les copropriétés des Hauts de Valence, ce type d'étude pourra être prévu à l'issue des résultats des dispositifs étudiés à l'échelle communautaire au cours de la phase protocole (VOC, POPAC), et s'inscrire ainsi dans le programme conventionné.

Le marché sera ainsi prévu en deux tranches, l'une ferme portant sur la copropriété Saint-Exupéry ; la tranche conditionnelle portera sur 3 copropriétés des Hauts de Valence et sur le suivi du dispositif opérationnel pour l'ensemble des copropriétés étudiées.

Tranche ferme (phase protocole) : étude pré-opérationnelle copropriété Polygone

Les éléments suivants sont attendus afin de distinguer les facteurs exogènes et endogènes de la déqualification, objet de l'intervention, en complément de ceux étudiés dans le cadre de la mission conduite par l'agglomération et en lien constant avec l'AMO PRU 2 (volet urbain) :

- **Stratégie patrimoniale des propriétaires** – situation financière des propriétaires, capacité d'investissement et d'endettement dans le cadre d'un projet de travaux, etc.

- **Profil socio-économique des occupants** – enquête sociale dans le but de connaître leur situation financière, leurs conditions d'occupation et le besoin en accompagnement social, reconnaissance de situations sociales difficiles, analyse du profil et de la taille des ménages, etc.

- **Analyse technique du bâti** – état général des parties communes et privatives de la copropriété, potentiel de réhabilitation, type de travaux, montants, hiérarchisation des objectifs (consommation énergétique de l'immeuble, travaux à réaliser en urgence, etc.).

- **Analyse énergétique en complément de l'analyse technique plus globale** – matériaux et isolation des façades et de la toiture, installation de chauffage, production d'eau chaude et ventilation, analyse énergétique, etc.

A l'issue de cette étude, les éléments suivants doivent être présentés pour chaque copropriété :

- Synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique.
- Programme de travaux permettant d'évaluer les gains énergétiques et économiques réalisables sur le bâti et les équipements.
- Objectifs qualitatifs et quantitatifs (nombre de logements à traiter, montant des impayés à résorber,...).
- Analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi.
- Tableau des forces et des faiblesses de chaque copropriété identifiant les éventuels points de blocage.
- Degré de dysfonctionnement et potentiel de redressement ; stratégie de redressement global et pluriannuel.
- Identification de tous les partenaires à mobiliser en fonction des différentes thématiques ; compétences que l'opérateur devra mobiliser au cours du suivi-animation de l'opération.
- Confortement du volet financier : préciser le montant des aides complémentaires nécessaires suivant les objectifs quantitatifs et qualitatifs retenus (ANAH, autres). Le reste à charge des propriétaires devra aussi être évalué.

Une équipe mettra en œuvre les actions prévues dans les préconisations qui suivent l'étude pré-opérationnelle L'équipe de suivi-animation assurera l'animation générale de l'opération.

La tranche conditionnelle sera portée dans le cadre de la convention opérationnelle du NPNRU et concernera :

- *L'étude pré-opérationnelle pour 3 copropriétés des Hauts de Valence qui restent à identifier dans le cadre du programme de travail conduit par l'agglomération.*

- *Le suivi du dispositif opérationnel pour l'ensemble des copropriétés concernées sur 24 mois.*

4.2.2 AMO pour mise en œuvre du PRU 2 : Polygone Hauts de Valence

Afin de permettre une continuité du projet urbain, la Ville de Valence souhaite s'appuyer sur une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de l'accompagner dans l'objectif d'une contractualisation avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

En lien et en complémentarité avec le programme de travail réalisé à l'échelle communautaire en phase protocole, la Ville prévoit une étude pluridisciplinaire en vue de conforter son projet urbain pour les quartiers en renouvellement urbain et de rendre opérationnel le projet politique et ses orientations stratégiques.

Le marché de cette étude est prévu en deux tranches. La tranche ferme sera exécutée pendant la phase du protocole, la seconde sera affermie après la signature de la convention ANRU. Le pilotage de la mission d'AMO s'effectuera par le pôle renouvellement urbain de la Ville de Valence. Les différentes instances de suivi du PRU de Valence (COTECH associant les partenaires techniques et financiers, et COPIL) serviront de cadre de validation de chaque étape de la mission. Néanmoins, de par la dimension intercommunale du programme de travail du protocole de préfiguration dans lequel s'inscrit la mission, il sera demandé au lauréat de participer à des comités techniques ou de pilotage au niveau de l'agglomération.

Compte-tenu des enjeux et de la complexité d'un projet de renouvellement urbain, le marché pourra être attribué à une entreprise unique ou à un groupement d'entreprises. En cas de groupement, la forme souhaitée par le pouvoir adjudicateur est un groupement conjoint avec mandataire solidaire.

Objectifs de la « mission d'AMO pour la Ville de Valence en vue de la mise en œuvre du PRU 2 (quartiers Hauts de Valence, Polygone) » en phase protocole :

Sur la base des études existantes et des priorités définies dans le cadre du Contrat de Ville d'Agglomération, la maîtrise d'ouvrage souhaite en confiant cette mission, répondre aux besoins suivants :

- Animer et sensibiliser les partenaires autour d'un diagnostic partagé des quartiers concernés en matière de sûretés et de sécurités publiques afin de conforter les orientations stratégiques du futur PRU 2, et en lien avec celles définies à ce stade dans le cadre du Contrat de Ville. Cette phase associera les différentes parties prenantes concernées par ces thématiques : DDSP, Police Municipale, chargé de mission CLSPD, service Prévention (agents de proximité, gestionnaires d'équipements, etc.) et Valence Romans Habitat.
- Valider les orientations stratégiques du PRU 2 en lien avec les Élus et les partenaires, en tenant compte des spécificités du territoire et des attendus de l'ANRU. L'objectif est de conforter la vision sur le devenir et la vocation des quartiers à moyen et long termes, en matière de développement social et urbain.
- Conforter le projet urbain pour les quartiers, inscrits dans leur territoire, sur la base des études Ellipse (2013) et des nouvelles orientations municipales.
- Déterminer les atouts/faiblesses et les enjeux en matières de développement urbain, de mobilité et déplacement, d'habitat et de cadre de vie, de clarification des domanialités, ainsi qu'en matière d'offre en équipements et en commerces.
- Réactualisation du projet urbain de référence à l'horizon 2030 pour les quartiers du Polygone et des Hauts de Valence.
- Préciser et prioriser, en lien avec les études conduites au niveau intercommunal en parallèle, les objectifs opérationnels (volet habitat social et diversification de l'offre / espaces publics / équipements / développement économique et commercial) pour y parvenir ; traduire ces objectifs cartographiquement et les évaluer financièrement.
- Établir un pré-phasage opérationnel du PRU 2 en intégrant les différentes procédures et contraintes réglementaires inhérentes à un PRU et notamment en matière de concertation avec les habitants.

L'étude devra intégrer, en cours de mission, les éléments issus de la concertation avec les habitants et les acteurs de terrain.

Suite à cette phase d'étude et à la signature de la convention pluriannuelle avec l'ANRU, les objectifs seront la poursuite de la mission d'AMO (tranche conditionnelle) afin de :

- Conduire l'étude de programmation urbaine (schéma directeur) sur la base du projet conventionné, en lien notamment avec les futurs services gestionnaires ;
- Établir les outils de suivi de planification opérationnelle (mission type OPC-U)
- Lancer des expertises complémentaires sur des thématiques précises nécessaires à la mise en œuvre du projet (programmation commerciale).

4.3. Les études sous maîtrise d'ouvrage Ville de Romans-sur-Isère

4.3.1 Étude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine

Il s'agit sur des îlots ou des immeubles pré-repérés d'effectuer un diagnostic de l'état du bâti, du foncier, de l'occupation sociale, de l'habitabilité, des enjeux de préservation du patrimoine (en complément éventuel des autres études du programme de travail du protocole).

Sur la base de l'étude stratégique, de l'étude de bilan et du diagnostic de l'îlot ou de l'immeuble, une option devra être prise en faveur d'une réhabilitation, d'un recyclage foncier ou d'un scénario mixte.

Quel que soit le scénario retenu, une faisabilité devra être menée en termes architecturale et de montage opérationnel et financier.

In fine, l'étude permettra de quantifier les moyens financiers et réglementaires à mobiliser.

Cette étude sera conduite par une équipe réunissant un architecte du patrimoine, un économiste de l'aménagement, un cabinet spécialisé dans la conduite des opérations programmées.

Le principe retenu est que l'étude pour l'élaboration du plan de mise en valeur et de sauvegarde du centre historique de Romans et cette étude pré-opérationnelle ne soit pas dissociée, non seulement parce que des analyses seraient faites deux fois mais surtout pour l'enrichissement mutuel de l'approche « habitat » et de l'approche « patrimoine ». Car l'enjeu est bien de rendre l'habitat ancien habitable sans les dénaturer. Bien entendu, l'étude pour le PSMV a vocation à traiter l'ensemble des îlots et pas seulement les plus dégradés. L'étude pourrait dès lors comprendre deux phases : une première phase sur les îlots prioritaires en 2017, une deuxième phase sur les autres dans laquelle le cabinet spécialisé dans la conduite des opérations programmées n'interviendrait plus.

Ainsi, une étude globale comportant 2 lots est proposée. La demande de subvention dans le cadre du protocole de préfiguration NPRU concerne le premier lot de l'étude. Le second lot pourra être cofinancé par le Ministère de la culture dans le cadre de la démarche PSMV.

La **première partie** de l'étude se fera dans le cadre du protocole de préfiguration : diagnostic et étude de faisabilité des îlots et immeubles dégradés prioritaires.

Dans le même temps, un diagnostic sur les copropriétés est mené par l'Agglomération dans le protocole. Aucune analyse n'a été réalisée sur ce sujet alors que c'est manifestement une clé d'entrée essentielle pour comprendre les freins à la réhabilitation du parc ancien.

De plus, en vue des actions futures, il sera nécessaire de comparer la carte des immeubles ayant bénéficié par le passé d'OPAH, de RHI, de subventions façades et la carte actuelle de l'habitat

dégradé (procédure de péril, d'insalubrité, violation RSD, indécence, relevé visuel). Cela permettra de mettre en évidence les îlots sans action particulière et ceux sur laquelle cette action n'a pas été suffisante. Ce travail de bilan et de mise en cartographie sera réalisé en interne.

La **seconde partie** de l'étude se fera dans le temps de la convention opérationnelle : poursuite du diagnostic des îlots du périmètre du PSMV (avec le soutien financier du ministère de la culture). L'étude visant la création du PSMV devrait se réaliser sur la période juin 2017 - fin 2021.

4.3.2 Conception urbaine (Accord cadre SEURA)

Le centre historique de Romans connaît une crise à multiples facettes qui a elle-même des racines anciennes et complexes, mais il a aussi des atouts réels pour redevenir un cœur de ville vivant, prospère.

La mise hors-jeu du centre historique a débuté au XIXème siècle avec les révolutions industrielles. L'ère de l'automobile l'a accélérée.

Pour autant des phénomènes généraux comme le retour dans les centres-villes des ménages de plus de 60 ans, l'aspiration à des modes d'habiter, de produire et de consommer plus durables, ou des phénomènes davantage propres à Romans comme la locomotive de Marques Avenue ou la création d'un secteur sauvegardé donnent toutes ses chances au centre historique, pourvu que les actions soient coordonnées et communiquées.

C'est pourquoi la commune a lancé l'élaboration d'un plan-guide qui a pour objet de proposer des actions de nature à :

- réduire les handicaps du centre ancien, notamment en matière de confort de l'habitat (30 ans d'actions n'ayant pas permis de requalifier l'ensemble du parc d'espaces de respiration, de stationnement, de mise en valeur des paysages ;
- valoriser ses atouts : modernisation des équipements, préservation du patrimoine, création de promenades ;
- cibler l'offre résidentielle et commerciale à développer pour éviter une inutile concurrence avec le reste du territoire ;
- changer le regard des investisseurs et de la population ;

Pour constituer ce plan guide, il faut à la fois des études thématiques et une approche synthétique.

La Ville de Romans a signé en 2015 un accord-cadre avec l'agence Seura qui permet de confier à celle-ci un certain nombre des études nécessaires et surtout un travail de synthèse et de transcription graphique. Cet accord-cadre a pour objectif la mise en œuvre du volet urbain du projet et d'assurer la cohérence entre les différentes thématiques du projet.

À ce jour, l'équipe SEURA a dressé un état des lieux thématique et défini un programme de requalification des espaces publics dans le cadre d'un premier marché et réalisé la maîtrise d'œuvre d'espaces publics dans un second marché. En 2016, un marché subséquent sera confié à SEURA pour la définition de la politique de stationnement, où il s'agira de proposer des solutions précises pour la desserte des commerces et le stationnement résidentiel.

En 2017, le plan guide devra être finalisé par le croisement des différentes études du protocole de préfiguration, portées par l'Agglomération et la ville de Romans, au travers de cartes de synthèse donnant à voir les actions à réaliser à court, moyen et long termes. Un nouveau marché subséquent sera réalisé afin de réaliser ce plan guide qui composera la trame du projet urbain.

L'accord cadre est décliné en 3 sous-études inscrites de façons séparées dans la maquette financière :

- Marché subséquent stationnement.

- Marché subséquent plan guide.

- AMO conduite de projet.

4.4. Les études sous maîtrise d'ouvrage Valence Romans Habitat

Étude PSP (Plan Stratégique de Patrimoine)

Étude permettant de qualifier le patrimoine de l'OPH, d'en définir son niveau d'attractivité, son potentiel d'évolution et enfin de hiérarchiser et planifier les travaux de réhabilitation à engager, voire d'éventuelles démolitions complémentaires à moyen terme.

Article 5. Opérations non financées par l'ANRU faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisations anticipées de démarrage suivantes sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement :

Article 5.1. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.

Site jacques Brel – Restructuration et réinvestissement d'une friche par le service public : objectif de relocaliser certains services de la Ville et de l'agglomération (470 agents). Ce projet permettra de redynamiser le quartier et de renforcer la présence des services publics dans ce quartier prioritaire de la politique de la Ville, tout en favorisant l'emploi et l'attractivité économique.

Démolition de la Tour Balzac : la démolition de la tour Balzac constitue l'une des orientations stratégiques importante du NPNRU pour réponde aux enjeux d'aménagement de ce secteur de la Monnaie. Des phénomènes aggravants ont poussé à une réflexion partenariale entre les services de l'État, l'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes, la Ville de ROMANS et Valence Romans Habitat afin d'envisager une accélération de la mise en œuvre du projet de démolition de cette tour. La démolition de la tour Balzac a reçu un accord formel du Délégué Territorial de l'ANRU le 14 novembre 2016.

Construction à déterminer hors QPV : suite à la demande des partenaires lors du comité d'engagement, Valence Romans Habitat souhaite proposer une nouvelle opération de reconstruction hors QPV, d'une trentaine de logements. Le foncier n'étant pas encore disponible, cette opération sera précisée à l'ANRU en 2017 et s'inscrit ainsi en autorisation de démarrage anticipé.

Nature de l'opération	Libellé précis / objet	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût prévisionnel de l'opération (HT)	Date d'autorisation anticipée du démarrage de l'opération	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Diversification fonctionnelle dans les quartiers : les équipements publics de proximité	Site jacques Brel – Restructuration et réinvestissement d'une friche par le service public	Quartier HAUTS DE VALENCE	Agglomération Valence Romans	9 100 000 €	30 juin 2016	1er semestre 2017	4
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition de la tour Balzac	Quartier Est de Romans	Valence Romans Habitat	2 343 800 €	30 juin 2016	2e semestre 2016	3
Reconstruction de l'offre de logements locatifs sociaux	Construction à déterminer hors QPV	Quartiers HAUTS DE VALENCE et POLYGONE	Valence Romans Habitat	3 600 000 €	30 juin 2016	1er semestre 2018	3

Article 5.2. Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration.

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

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

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 adopte le principe de co-construction de la Politique de la ville avec les habitants, les associations et les acteurs économiques en s'appuyant notamment sur la mise en place de conseils citoyens.

Dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, un conseil citoyen sera mis en place sur la base d'un diagnostic des pratiques et des initiatives participatives.

La loi du 21 février 2014 prévoit également la mise en place d'une maison du projet pour chaque projet de renouvellement urbain. Elle doit être un lieu permanent d'échange et de rencontre pour enrichir durablement un projet pleinement partagé entre les habitants, associations et institutions.

Le contrat de ville devra permettre d'amorcer ces nouveaux modes de gouvernance, de les tester, les expérimenter, pour qu'ils deviennent ensuite un mode de travail pour les institutions sur le territoire.

L'enjeu est de modifier en profondeur et sur le long terme les modes de gouvernance avec pour objectifs :

- d'associer les habitants sur les projets de la ville et l'amélioration de leur cadre de vie,
- de soutenir l'élaboration et la mise en place concrète de projets en accompagnant les associations locales afin de les outiller pour qu'elles soient autonomes et forces de propositions
- de favoriser l'expertise partagée en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage, en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants

Les élus communaux ont souhaité que la question de l'association des habitants soit portée à l'échelle de la ville. La méthodologie générale de mise en œuvre (enjeux, composition, modalités de mise en œuvre, etc.) a été proposée par l'agglomération. Chacune devant se conformer à la loi d'ici la fin de l'année 2016.

Modalités de mise en œuvre des conseils citoyens au sein des villes

Ville de Valence

Par délibération du 30 juin 2014, la Ville de Valence, a mis en place 13 comités de quartier. Il s'agit de lieux d'échange, d'information et de concertation ouverts à tous les habitants du quartier. Ces comités de quartier sont régis par une charte de fonctionnement (cf. annexe) qui précise la composition, l'indépendance vis-à-vis des pouvoirs publics et leur fonctionnement.
Afin de répondre aux exigences de l'article 7 de la loi du 21 février 2014 concernant la mise en place des conseils citoyens, la Ville de Valence a mis en place un tirage au sort sur la liste électorale pour les comités de quartier des cinq quartiers prioritaires : Plan, Fontbarlettes, Polygone, Valensolles et Chamberlière. La parité sera également respectée dans le cadre du tirage au sort.
Des représentants de ces comités de quartier seront associés aux instances de pilotage du Contrat de Ville.

La Ville de Valence est en cours de réflexion concernant la maison du projet et s'appuie sur la présence du pôle renouvellement urbain sur site (annexe Bachelard) qui servira en phase protocole de relais de proximité pour les habitants. Le site est situé à proximité immédiate des quartiers. Les centres sociaux et les agences OPH des quartiers concernés pourront également constituer des relais.

Ville de Romans sur Isère

La Commune de Romans met en place début 2016 neuf conseils de quartier sur son territoire. Ces instances participatives associent les habitants et les acteurs de la vie locale. Dans les quartiers prioritaires, les principes et modalités des conseils citoyens seront appliqués (tirage au sort, participation aux instances du contrat de ville). Les conseils de quartier sont des espaces de dialogue, de débat et de concertation ayant deux objectifs :

- le conseil de quartier est force de proposition : il soulève des problématiques et propose des projets pour améliorer la vie de quartier

- le conseil de quartier est consulté par la Ville pour des projets d'intérêt général

Les conseils de quartier seront associés aux projets Gar'Is et au projet urbain du Quartier-Est.

Pour le Centre Ancien, une maison du projet sera inaugurée courant 2016. Une opération Divan, réalisé par l'Agence Nationale de Psychanalyse Urbaine (ANPU) est en cours depuis début 2016. Les enjeux de stationnement et de circulation seront placés au cœur du processus de concertation, notamment avec les commerçants par le biais d'un office municipal du commerce créé dès septembre 2015. Un collège de commerçants représentatif prendra part aux décisions relevant du management de centre-ville.

En plus des conseils de quartier, le projet urbain Gar'Is du Centre Ancien s'appuie sur un processus de concertation décliné par :
– Une série de réunions publiques de concertation lancées depuis le 01 mars 2016 autour du projet urbain et des premières opérations d'aménagement.
– une maison du projet inaugurée fin 2016. Un projet est en cours de réflexion afin d'y associer l'office municipal du commerce et l'office du tourisme sur un site unique au niveau de l'UCI (place du Champs de Mars).
– Des « opérations Divan » réalisées par l'Agence Nationale de Psychanalyse Urbaine (ANPU) en cours depuis début 2016.

Les enjeux de stationnement et de circulation seront placés au cœur du processus de concertation, notamment avec les commerçants par le biais d'un office municipal du commerce créé dès septembre 2016. Un collège de commerçants représentatif prendra part aux décisions relevant du management de centre-ville.

Les modalités d'association au suivi du contrat
De par leur expertise d'usage et leur connaissance de chaque quartier prioritaire, les membres du conseil citoyen seront sollicités pour participer au contrat de ville, au projet urbain du quartier, à la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et sur d'autres questions concernant le quartier et ce dans une approche progressive.

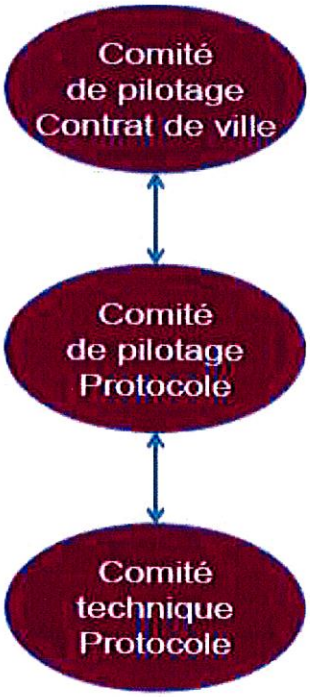
Le Conseil Citoyen a aussi vocation à être force de propositions et d'initiatives. Il pourra s'il le souhaite se saisir de sujets particuliers.
Il est associé à toutes les instances de gouvernance du contrat de ville.

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

L'agglomération a commencé la réflexion autour de la CIL en avril 2016 pour une mise en œuvre sur le second semestre et sera effective d'ici la fin de l'année 2016.
Les collectivités vont élaborer dans le même temps la convention d'équilibre territorial et la validation du PLH. Ce dernier devrait être finalisé en mars et approuvé en septembre 2017.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

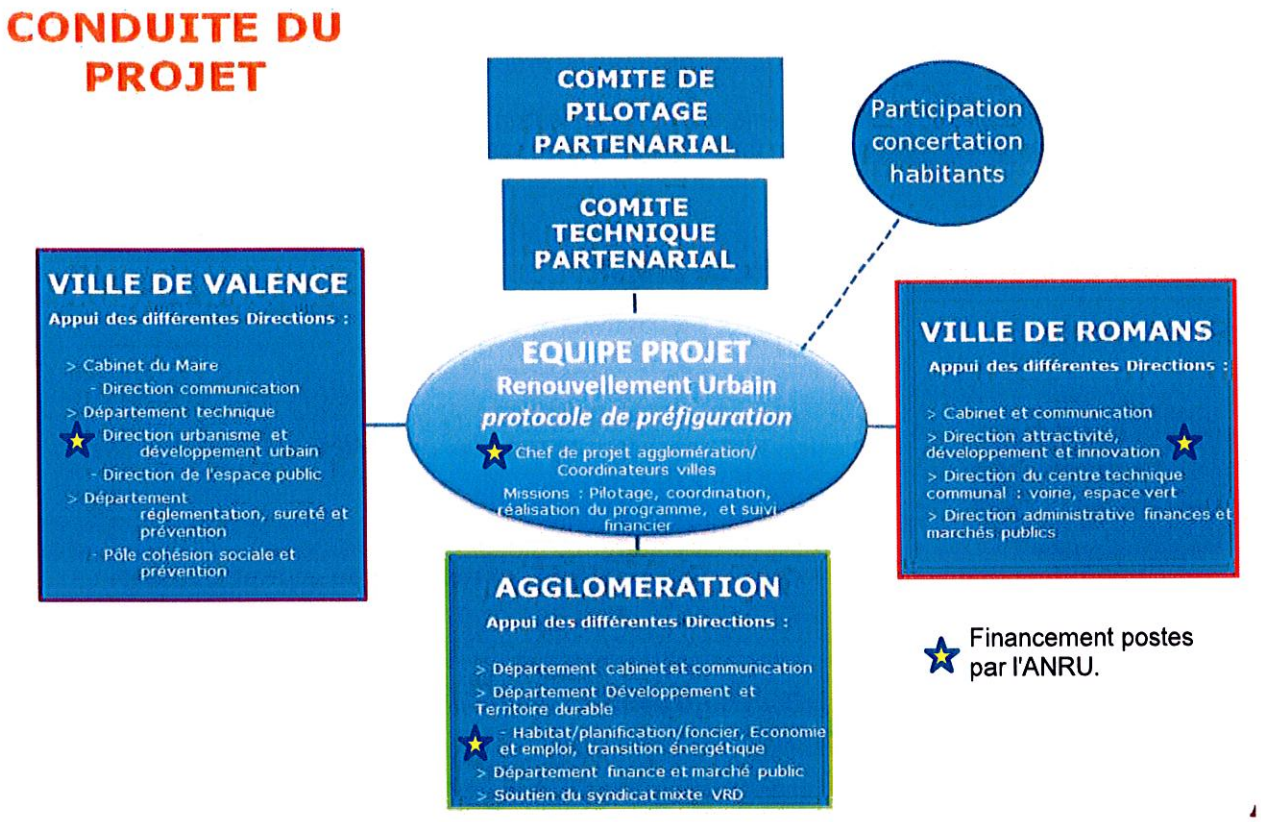


Co-pilotage: président Agglo + Préfet
Participants : tous les signataires du contrat de ville
Fréquence : 1 fois/an
Objectifs:
- Bilan global des actions engagées
- Assurer la cohérence globale
- Mobilise l'ensemble des partenaires du contrat de ville

Co-pilotage: président Agglo + Préfet
Participants : tous les signataires du protocole
Fréquence : 3 fois/an
Objectifs:
- S'assure du respect du calendrier et des engagements financiers du programme de travail
- Veille à la bonne articulation des différentes études
- Mobilise l'ensemble des partenaires du protocole

Pilotage : Equipe projet Agglo/Villes
Participants : représentants techniques des signataires
Fréquence : 6 fois/an
Objectifs :
- Suit et coordonne la mise en œuvre du programme de travail
- S'assure de la transversalité des résultats des études
- Met en œuvre les moyens pour un conventionnement avec l'ANRU en 2017

8.2. Conduite de projet



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

Sur la durée du protocole de préfiguration les maîtres d'ouvrages, les partenaires privés et les acteurs concernés par l'étude seront invités et impliqués dans chacune des instances de pilotage de l'agglomération.

Leur association s'inscrit dans le cadre du partenariat relevant de l'élaboration, du suivi et de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste, etc.) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage a été autorisé par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru, à savoir le 30 juin 2016

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

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable préviision nelle	Taux de subvention ANRU	Montant des subventions ANRU	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Équipe projet protocole Agglomération	330 6999999 14 0001 001	Agglomération VRA	Agglomération VRA	209 250 €	50 %	104 625 €	30/06/16	2ème semestre 2016	3
Équipe projet protocole Valence	330 6999999 14 0002 003	Ville de Valence	Ville de Valence	142 500 €	50 %	71 250 €	30/06/16	2ème semestre 2016	3
Équipe projet protocole Romans	330 6999998 14 0003 001	Ville de Romans	Ville de Romans	142 500 €	50 %	71 250 €	30/06/16	2ème semestre 2016	3

La date de prise en compte des dépenses correspond à celle validée lors du comité d'engagement de l'ANRU, à savoir le 30 juin 2016. La durée de financement des équipes projet est de 18 mois.

Au niveau de Valence Romans Agglomération :

Un chef de projet (0.8 ETP) dont les missions principales seront d'assurer la cohérence d'ensemble du protocole.

Il aura en charge :

- le pilotage, la coordination et l'animation des instances de pilotage et technique à l'échelle intercommunale globale du protocole,
- l'élaboration et le pilotage des études du protocole de préfiguration,
- la participation aux instances mise en place par les villes
- et la gestion administrative et financière.

Un chargé d'études (0.5 ETP) dont les missions principales seront l'élaboration, le pilotage et le suivi du volet Habitat du PRU. Il assurera également la coordination avec la stratégie de l'habitat du PLH.

Au niveau de la Ville de Valence :

Un coordonnateur de projet pour le PRU de Valence (1 ETP) dont les missions principales seront d'assurer la mise en œuvre du programme de travail incombant à la Ville de Valence : suivi des études, animations des instances de pilotage et technique à l'échelle communale, mise en œuvre du plan de communication et de concertation de proximité, suivi financier, participation aux instances mises en place au niveau intercommunal afin d'assurer la cohérence d'ensemble du dispositif.
Il s'appuiera sur un poste d'assistante administrative.

Au niveau de la *Ville de Romans sur Isère :*

Le coordonnateur de projet PRU (0.5 ETP) assure, le suivi du projet urbain et le pilotage stratégique du projet de rénovation urbain ;

- réunion technique hebdomadaire interne Ville de Romans
- réunion technique mensuelle Ville / Agglo
- réunion technique avec l'AMO Ville de Romans
- réunion trimestrielle avec les partenaires et financeurs
- direction des services de développement et de gestion administrative du projet

– analyse et suivi continu du projet urbain intégré

Il est secondé par un chef de projet (0.5 ETP) qui coordonne le suivi administratif, l'association des habitants et les liens avec le contrat de ville.

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

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subventions ANRU	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Étude des parcours résidentiels et du marché immobilier pour une diversification de la production de logements	330 6999999 14 0001 002	VRA	VRA	80 000 €	50%	40 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	2
Conception d'une structure de portage de foncier et aménageur	330 6999999 14 0001 006	VRA	VRA	40 000 €	50%	20 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	1
Étude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement du parc social	330 6999999 14 0001 007	VRA	VRA	20 000 €	30%	6 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	2
AMO pour mise en œuvre du PRU 2 : Polygone Hauts de Valence	330 6999999 14 0002 002	Polygone / Hauts de Valence	Ville Valence	90 000 €	50%	45 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	2
Conception urbaine (Accord cadre SEURA)		Centre Ancien de Romans	Ville de Romans sur Isère	Au total 135 000 €					
Marché subséquent stationnement	330 6026001 14 0003 005			60 000 €	50%	30 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	2
Marché subséquent Plan Guide	330 6026001 14 0003 004			60 000 €	50%	30 000 €	30/06/16	1er semestre 2017	2
AMO conduite de projet	330 6999998 14 0003 003			15 000 €	50%	7 500 €	30/06/16	2e semestre 2016	1
Étude PSP (Plan stratégique patrimonial)	330 6999999 14 0004 001	Valence Romans Habitat	Valence Romans Habitat	30 000 €	50%	15 000 €	30/06/16	2e semestre 2016	1

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

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail[1]

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

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

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Montant prévisionnel de subventions Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Observatoire local de l'habitat privé dégradé (VOC)	330 6999999 14 0001 003	Agglomération VRA	Agglomération VRA	120 000€	50%	60 000€	2e semestre 2016	6
Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	330 6999999 14 0001 004	Agglomération VRA	Agglomération VRA	300 000€	50%	150 000€	2e semestre 2016	6
Étude pré-opérationnelle *et opérationnelle* copropriété Saint Exupéry	330 6026006 14 0002 001	Quartier Polygone	Ville de Valence	90 000€	50%	45 000€	1er semestre 2017	2
Étude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine	330 6026001 14 0003 002	Centre ancien de Romans	VILLE de Romans sur Isère	150 000€	50%	75 000€	1er semestre 2017	2

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maitres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

[1] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)*

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant des subventions CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération (semestre)
Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	330 6999999 14 0001 004	VRA	VRA	300 000€	9%	26 000 €	2e semestre 2016	6
Étude pré-opérationnelle et opérationnelle de copropriété saint Exupéry	330 6026006 14 0002 001	Polygone	Ville Valence	90 000€	25%	22 500 €	1er semestre 2017	2
Étude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine	330 6026001 14 0003 002	Centre ancien	Ville Romans	150 000€	25%	37 500 €	1er semestre 2017	2
Étude sur l'élaboration d'une stratégie commerciale et développement	330 6999999 14 0001 005	Pôle urbain et quartiers	VRA	80 000€	50%	40 000 €	2e semestre 2016	2

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

L'opération d'observatoire local de l'habitat privé dégradé sera accompagnée par le Conseil Départemental de la Drôme.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant des subventions	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Observatoire local de l'habitat privé dégradé (VOC)	330 6999999 14 0001 003	Agglomération VRA	Agglomération VRA	120 000 €	6% (Conseil départemental)	7 500 €	2e semestre 2016	1

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole examiné par le comité d'engagement, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le

RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études ou travaux, prise de poste, prise en compte du dossier d'intention de démolir[2]) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage aurait été autorisé préalablement. La date de prise en compte des dépenses correspond à la date validée lors du comité d'engagement, à savoir le 30 juin 2016.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant HT	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Démolition de l'immeuble Damiers	330 6026007 21 0001 001	Quartier HAUTS DE VALENCE	Valence Romans Habitat	1 832 896 €	1 681 896 €	70 %	1 177 327 €	30/06/16	1er semestre 2017	1
Démolition de la Tour Plein Ciel	330 6026006 21 0001 002	Quartier Polygone	Valence Romans Habitat	2 028 551 €	1 923 896 €	70 %	1 346 486 €	30/06/16	1er semestre 2018	1
Démolition de l'immeuble Rousset	330 6026007 21 0001 003	Quartier HAUTS DE VALENCE	Valence Romans Habitat	1 827 200 €	1 827 200 €	70 %	1 279 040 €	30/06/16	1er semestre 2019	1
Clos Léopoldine (reconstruction de 50 logements)	330 6026007 31 0001 001	Hors QPV	Valence Romans Habitat	6 161 136 €	6 161 136 €	5%	306 000 € (subvention) 598 600 € (prêts bonifiés)	30/06/16	1er semestre 2017	4

L'opération de reconstruction Clos Léopoldine comporte 50 logements à reconstruire, afin de répondre à la demande des partenaires lors du Comité d'engagement de proposer un nombre de reconstructions sensiblement supérieur par rapport à celui initialement proposé, et compenser ainsi les nombreuses démolitions accordées en investissement anticipé.

Valence Romans Habitat a prévu une seconde reconstruction qui figure dans les autorisations de démarrage anticipé. Cette opération sera forcément hors QPV et le bailleur devra préciser le foncier au cours de l'année 2017.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

11.1. La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 30 juin 2016, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 31 décembre 2019.

[2] Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier relatif au NPNRU

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au 31 décembre 2019 .

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixé au 31 décembre 2019.

11.2. La durée administrative du protocole de préfiguration
Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 juin 2021.

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

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

Le comité de pilotage du contrat de ville pilote également le volet de renouvellement urbain.

Le comité de pilotage du protocole de préfiguration a pour vocation de :

•S'assurer de la cohérence globale dans l'avancée du projet
•réaliser régulièrement un état général de l'avancée du projet ANRU.
•nourrir la réflexion (recueils informatifs, rendu d'études, ...) et permettre les échanges sur les choix stratégiques (
•Valider les étapes de décisions

Pendant la durée du protocole, les comités de pilotage seront régulièrement organisés par l'agglomération en fonction de l'avancement des études pour valider l'ensemble des étapes nécessaires à l'élaboration du projet urbain et à la rédaction des conventions urbaines.

Également, et à l'échelle des villes, des COPIL seront organisés.

Chaque ville mettra en place un comité de suivi pour le programme de travail qui lui revient.
Les différents partenaires du protocole dont l'agglomération seront associés à ces comités.

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

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement
Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain est conditionné à la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.
Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.
Dans le cas où des natures d'opérations générant des contreparties Action Logement seraient financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, ces contreparties devront être formalisées au plus tard dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

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

L'emploi et le développement économique sont deux composantes importantes de notre contrat.

Tout en s'appuyant sur les dispositifs existants (emplois aidés, prestations Pôle Emploi et mission locale, le PLIE, la Maison de l'emploi et de la formation...), le NPNRU permettra le développement d'initiatives nouvelles, d'augmenter les opportunités d'emploi voir d'orientation vers des prestations formations.
A Valence, en continuité avec le PRU 1 dans lequel 3 postes de facilitateurs ont œuvré et œuvrent encore pour la mise en emploi des publics issus des QPV, une convention concernant les clauses d'insertion a été signée avec l'association du DIEDAC-PLIE afin de poursuivre la mobilisation et favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers concernés. La volonté de l'agglomération et de la ville de Valence est de développer le nombre d'heures de clauses d'insertion dans le cadre du PRU 2 (passer de 5% à 7%).
A Romans, la mise en œuvre du PRU 1 a permis l'émergence d'une dynamique de développement des clauses d'insertion au sein des marchés des maîtres d'ouvrages (PRU et hors PRU) et plus largement sur l'ensemble du territoire de la Maison de l'emploi et de la formation. Les habitants des quartiers prioritaires bénéficient aujourd'hui des clauses d'insertion au-delà des travaux du PRU et du territoire de Romans. L'objectif est de poursuivre cette dynamique d'insertion dans le cadre du protocole de préfiguration et le NPRU.

De plus, au niveau de la programmation du contrat de ville unique, il a été notamment prévu des actions d'accompagnement et d'intégration en entreprise, la mise en place du dispositif 100 chances 100 emplois et une action de sensibilisation aux métiers du BTP.

Ces actions permettent non seulement aux publics des quartiers d'acquérir (via la formation) un savoir être adapté aux entreprises et/ou d'être orientés vers des organismes de formation répondant à leur projet et de développer un réseau d'entreprises pouvant faciliter leur intégration futur en emploi.

Enfin, « L'esprit d'entreprendre » est très présent dans les quartiers, et nous souhaitons vivement l'encourager. Ainsi la diversité des acteurs économiques méritent d'être mieux appréhendée et si de nombreux dispositifs d'aide existent déjà, il est constaté une difficulté pour les entrepreneurs (et notamment les habitants des quartiers) d'amorcer leur projet de création d'activité. « CitésLab » pourrait répondre à notre besoin d'appui à l'émergence de projet. Mais avant de nous lancer dans la mise en place de ce dispositif, nous avons sollicité la caisse des dépôts et consignation pour une « étude flash » qui nous permettra d'identifier les dynamiques du territoire, ses besoins et de mesurer l'opportunité d'un tel dispositif. Cette étude devrait se lancer au cours du 1er semestre 2016

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. – Le financement des opérations par l'Anru

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1,2,2 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7 , signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

sultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, la participation financière de l' ANRU, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de **5 148 078 €,** comprenant 4 549 478 € de subventions (dont 4 108 853 € pour les opérations d'investissement visées à l'article 10) et 598 600 € de volume de prêts distribués par Action Logement (pour les opérations d'investissement visées à l'article 10).

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

13.3.2. Le financement des opérations par l'Anah[3]

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **300 000 €,** répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Les aides prévisionnelles accordées par la Caisse des Dépôts et Consignations sont de **126 000 €** sous réserve des validations

13.3.4. Le financement des opérations par d'autres partenaires

Les aides prévisionnelles accordées par le conseil départemental d'un montant **7500 €** sous réserve des validations du Conseil Départemental.

13.4. Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

[3] *si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).*

13.5. Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

13.6. Conséquences du non-respect des engagements

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

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

13.7. Clause de renégociation du protocole

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

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

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 à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

13.8. Traitement des litiges

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

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

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

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

Article 14. Dispositions diverses

Article 14.1. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'Anru, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.
Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations 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 14.2. La signalétique des chantiers

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

Date[4] 26 JAN. 2017

Signatures

L'ETAT Le Préfet Monsieur Eric SPITZ	
L'ANRU Le Directeur général Monsieur Nicolas GRIVEL	
L'ANAH La Directrice Générale Madame Blanche GUILLEMOT	
VALENCE ROMANS AGGLOMERATION Le Président Monsieur Nicolas DARAGON	
LA VILLE DE VALENCE Pour le Maire, Nicolas DARAGON L'adjointe logement, politique de la ville et gens du voyage Madame Annie-Paule TENNERONI	
LA VILLE DE ROMANS SUR ISERE Le Maire Madame Marie-Hélène THORAVAL	
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS Le Directeur Délégué Régional Monsieur Philippe JUSSERAND	
LA REGION AUVERGNE RHONE-ALPES Le Président Monsieur Laurent WAUQUIEZ	
VALENCE ROMANS HABITAT Le directeur général Monsieur Bernard HOBERG	

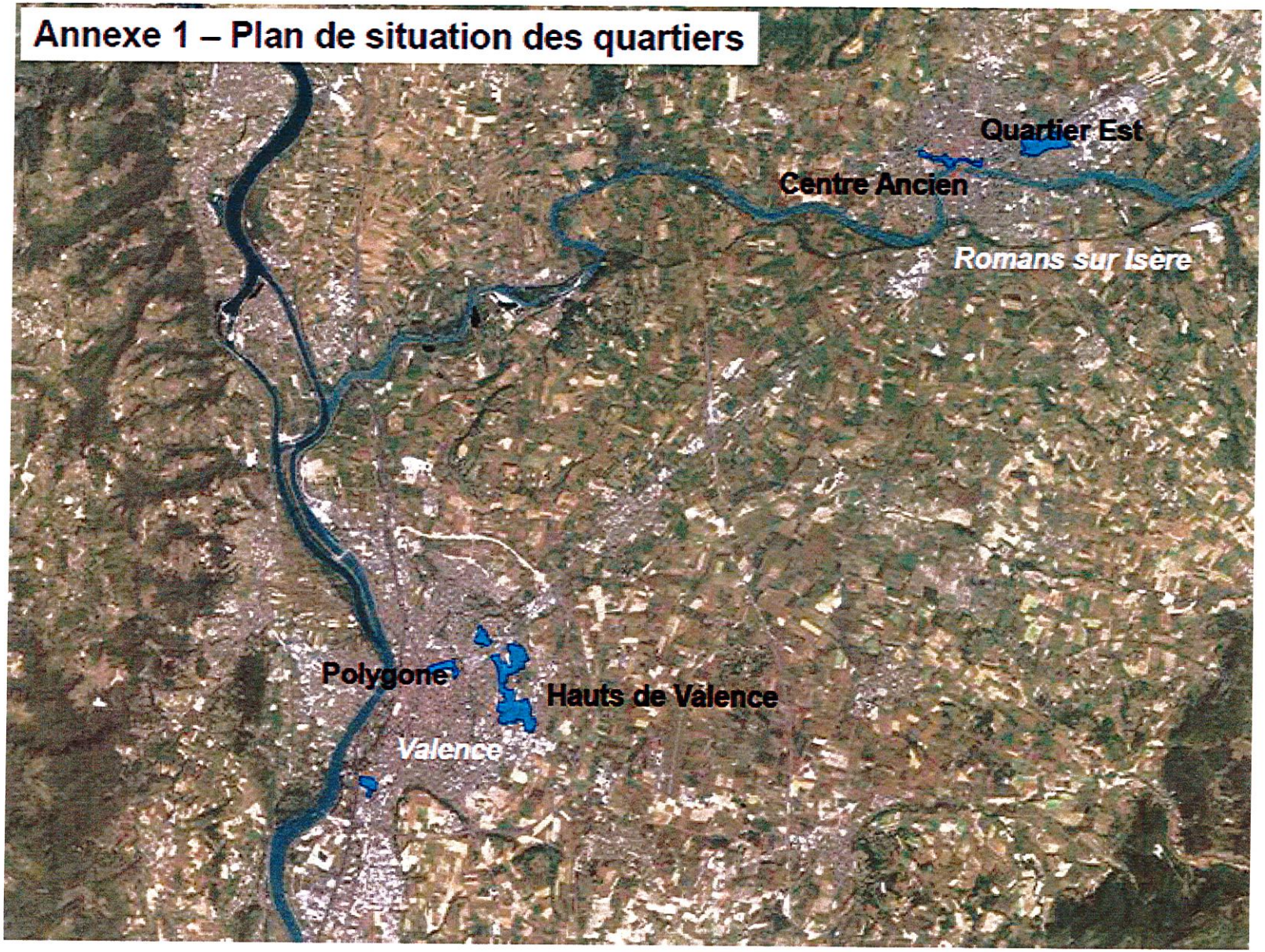
[4] Apposée par le dernier signataire

Annexes

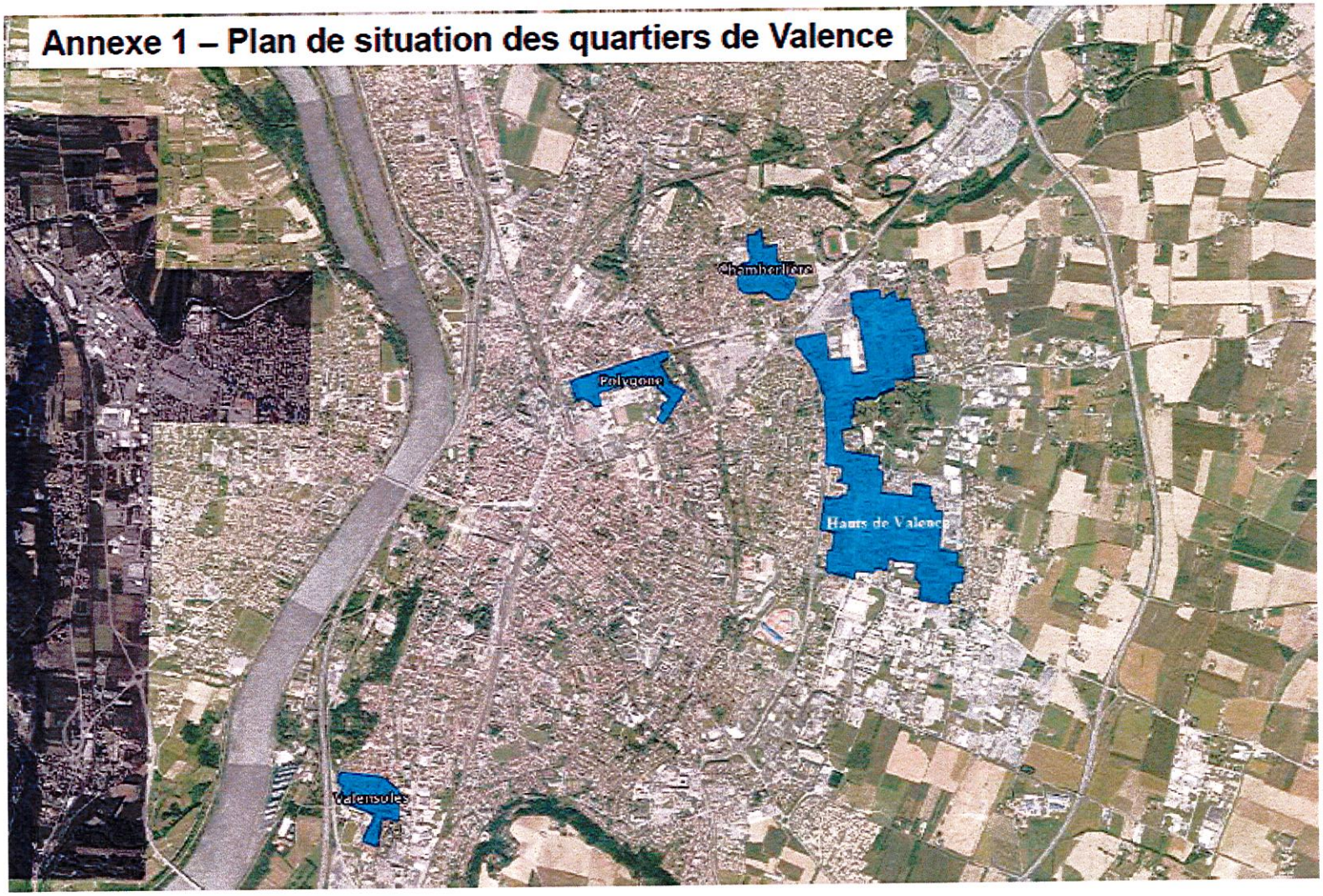
1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru, avant-projet NPNRU.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
7. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
8. Tableau des financements de la CDC
9. Tableau des financements de l'Anah
10. Opérations engagées au titre du protocole
11. Annexes complémentaires : Fiche précisant les opérations

ANNEXES

Annexe 1 – Plan de situation des quartiers



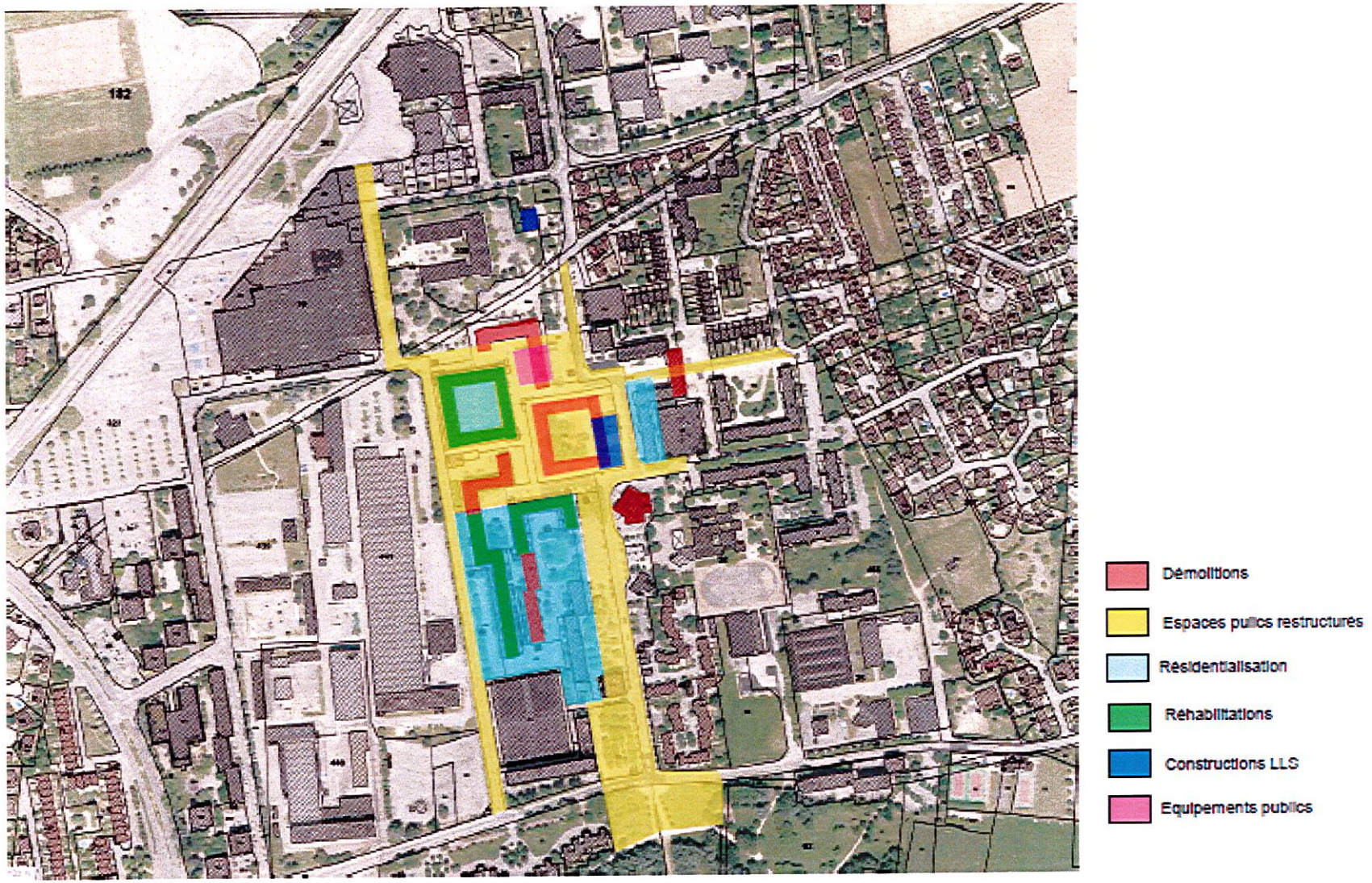
Annexe 1 – Plan de situation des quartiers de Valence



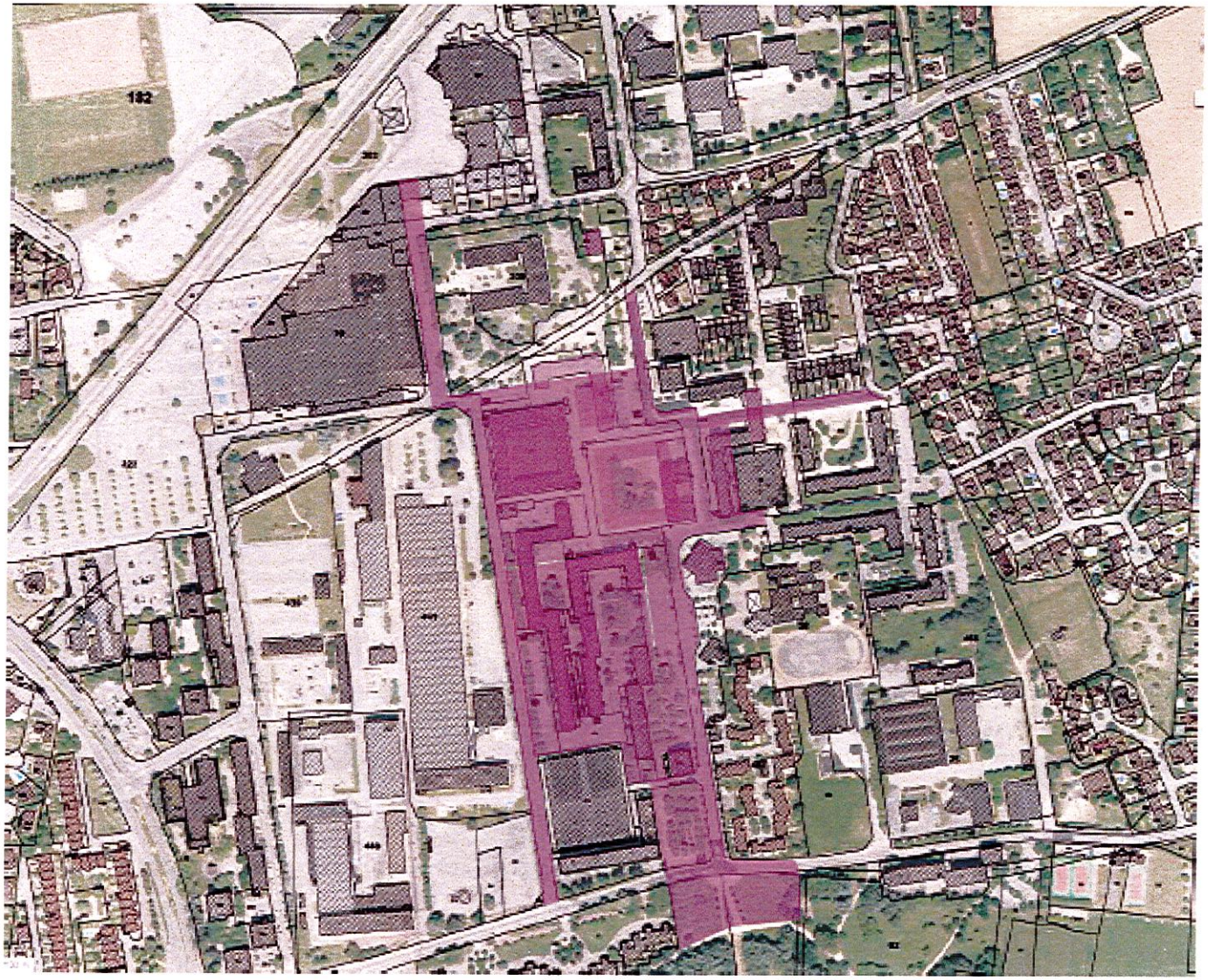
Annexe 1 – Plan de situation des quartiers de Romans



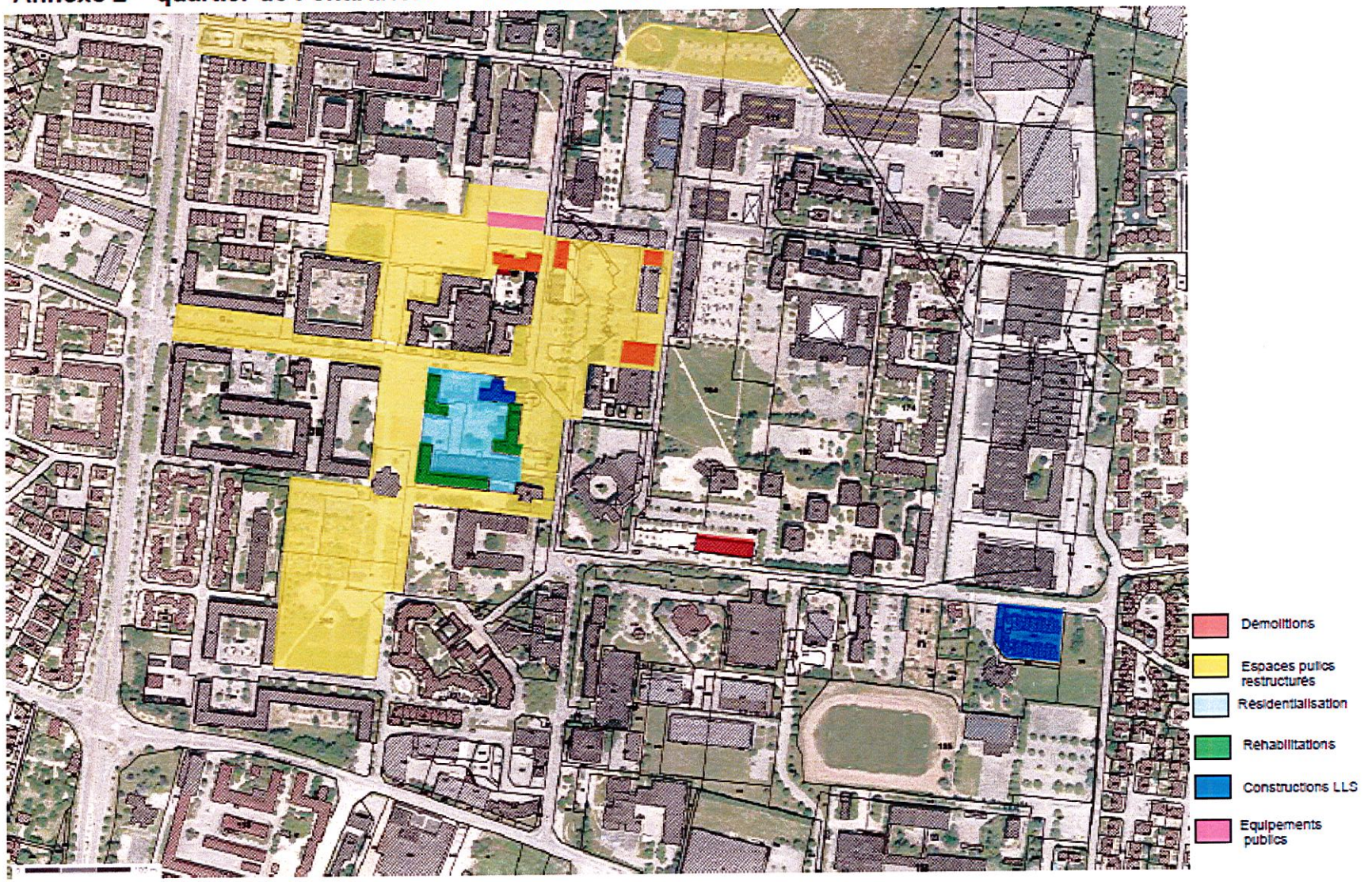
Annexe 2 – quartier du Plan – PRU 2009-2016



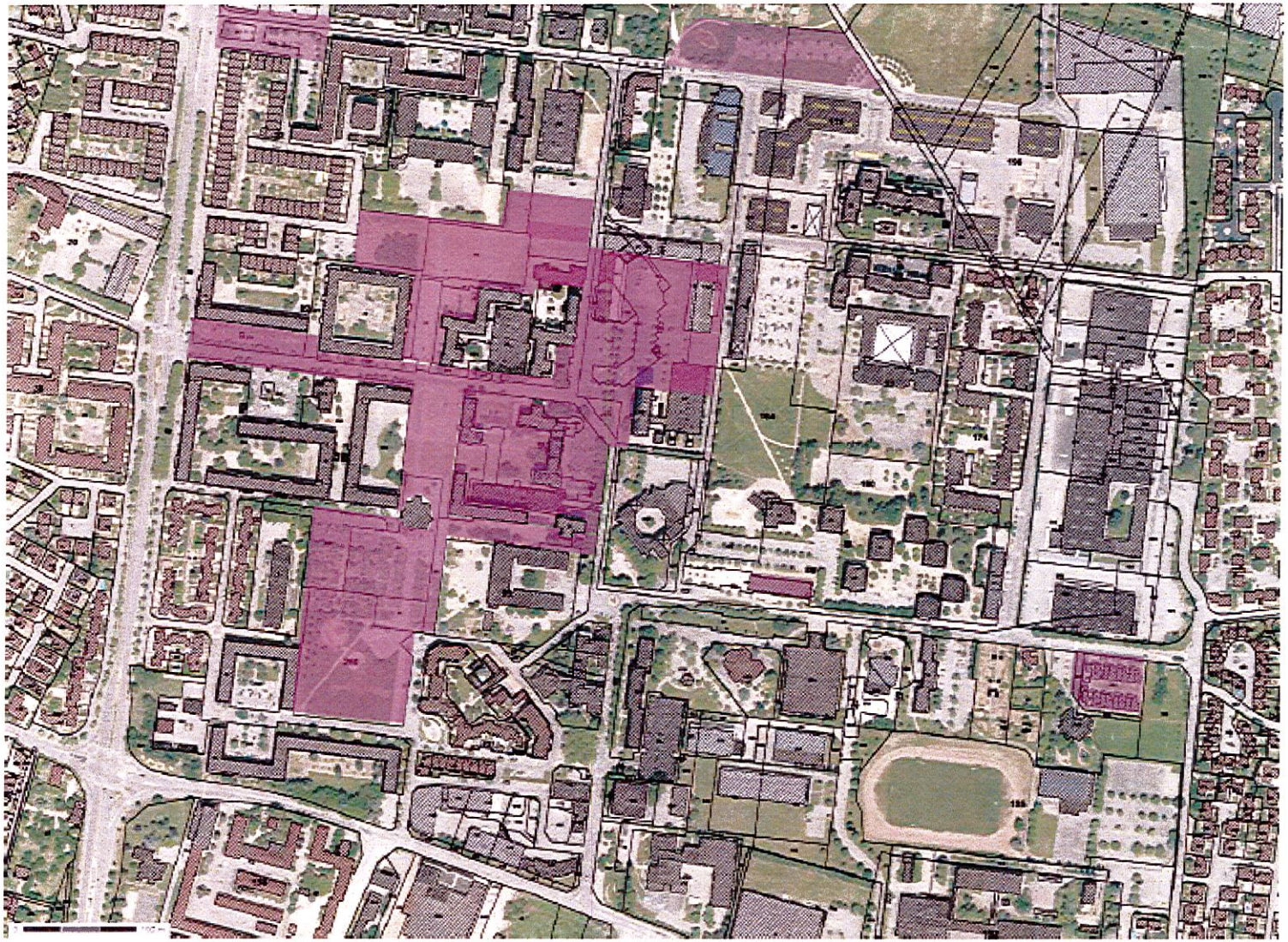
Annexe 2 – quartier du Plan – résumé des interventions PRU 2009-2016



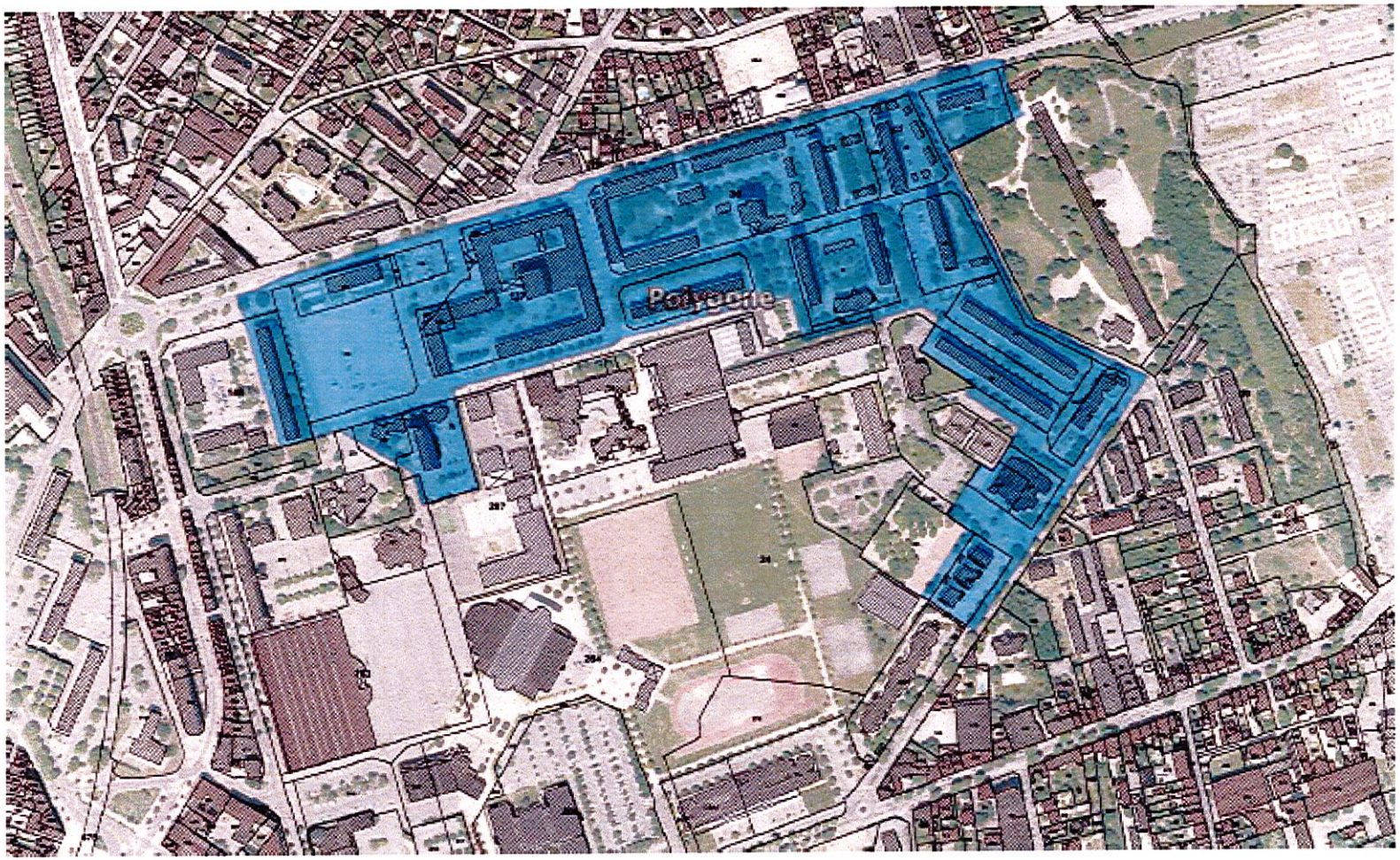
Annexe 2 – quartier de Fontbarlettes – PRU 2009-2016



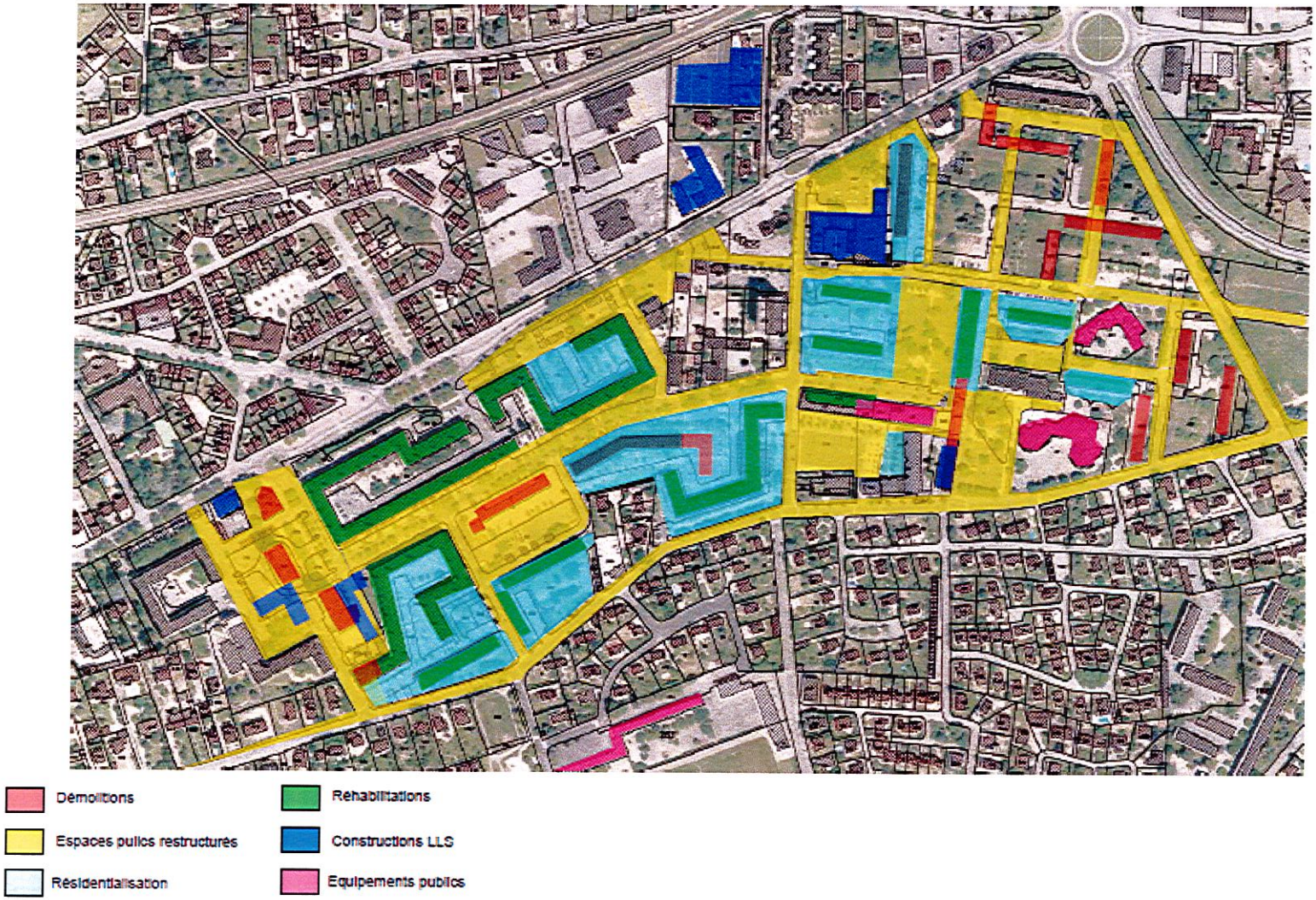
Annexe 2 – quartier de fontbarlettes – résumé des interventions PRU 2009-2016



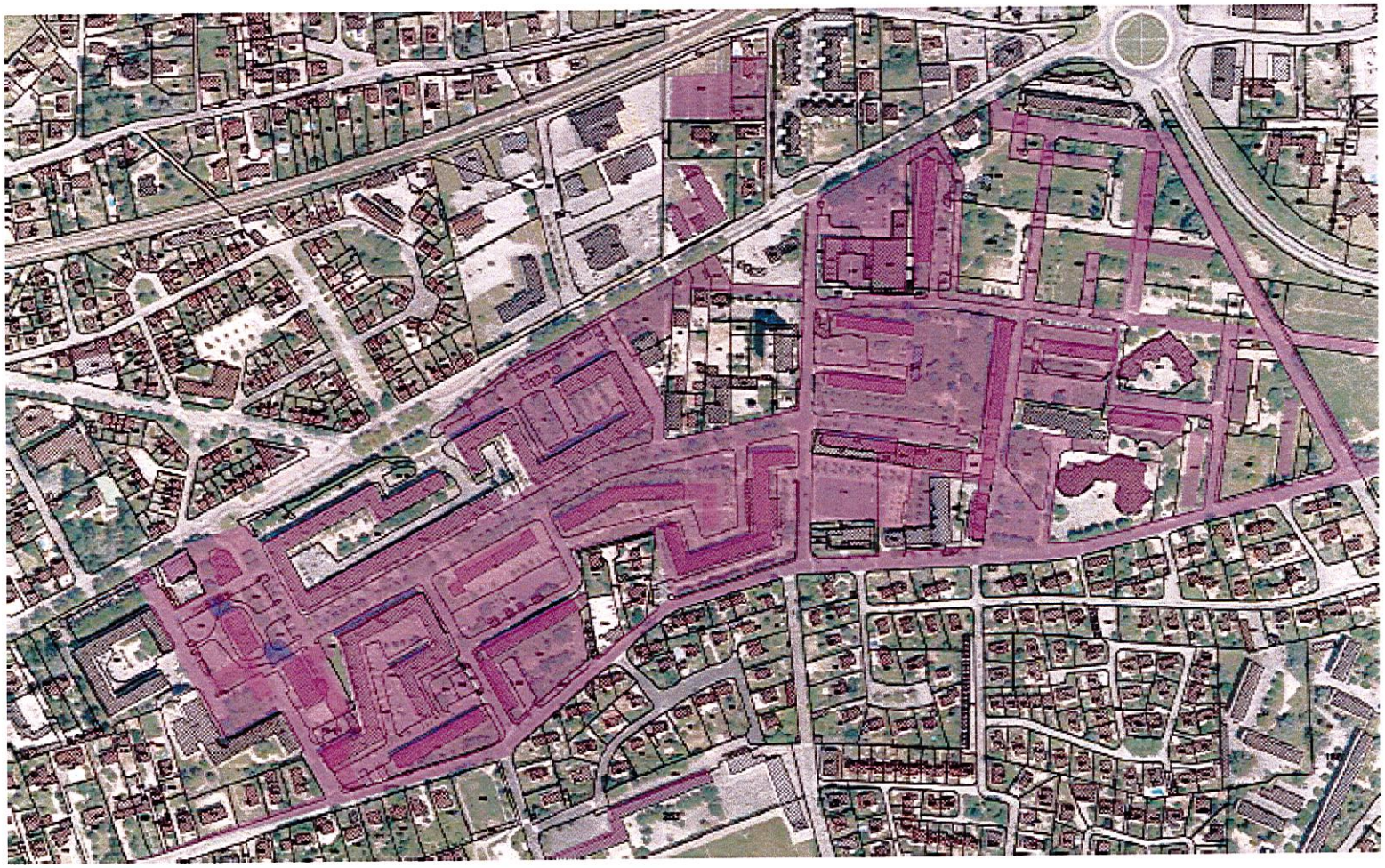
Annexe 2 – quartier du Polygone – plan de situation actuelle



Annexe 2 – quartier est de Romans – PRU 2004-2017

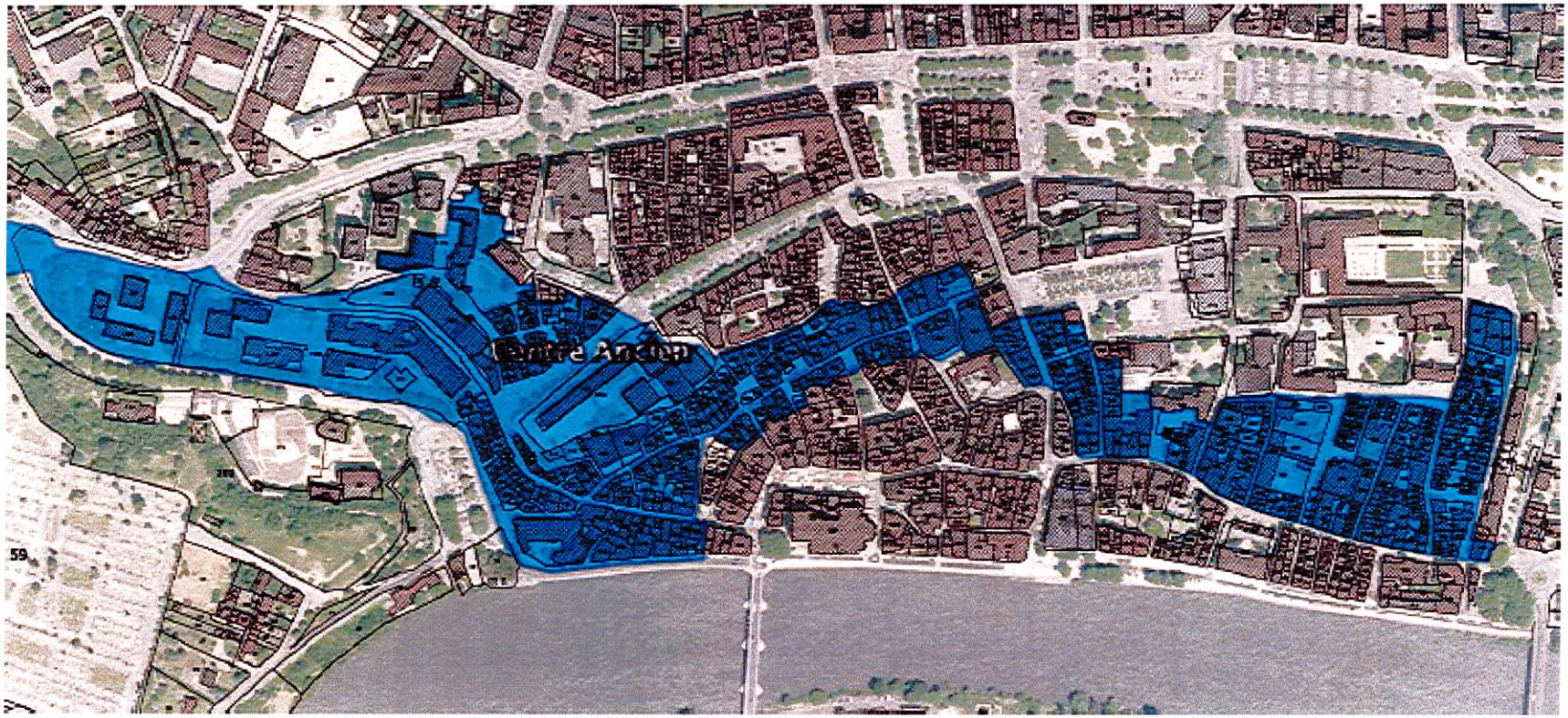


Annexe 2 – quartier est de Romans – résumé des interventions PRU 2004-2017



Intervention PRU 1

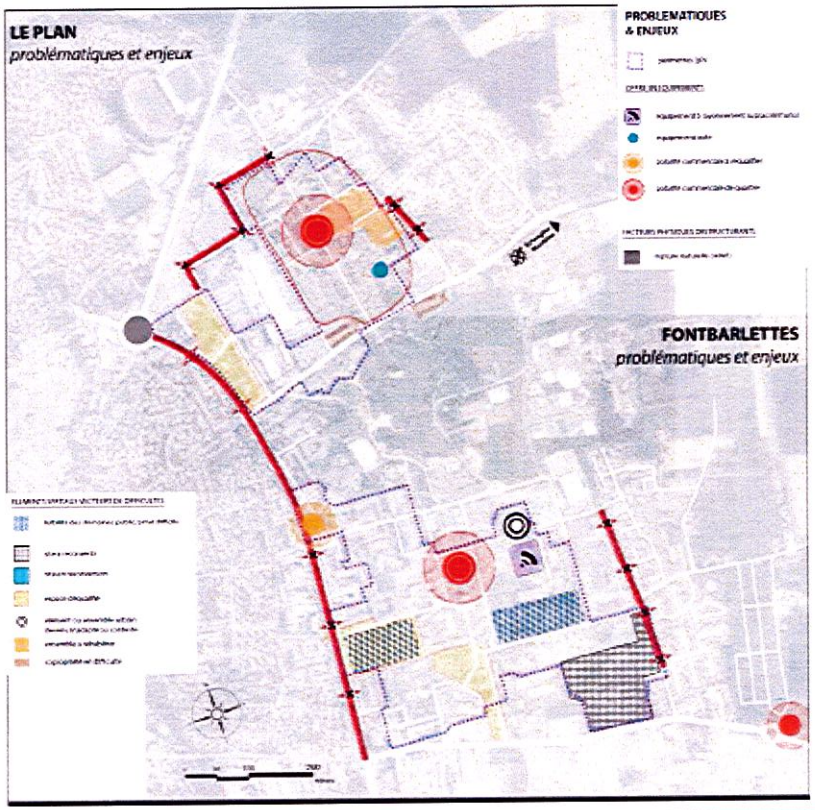
Annexe 2 – quartier du centre ancien de Romans – plan de situation actuelle



Annexe 3 : PLANS ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les Hauts de Valence - Valence

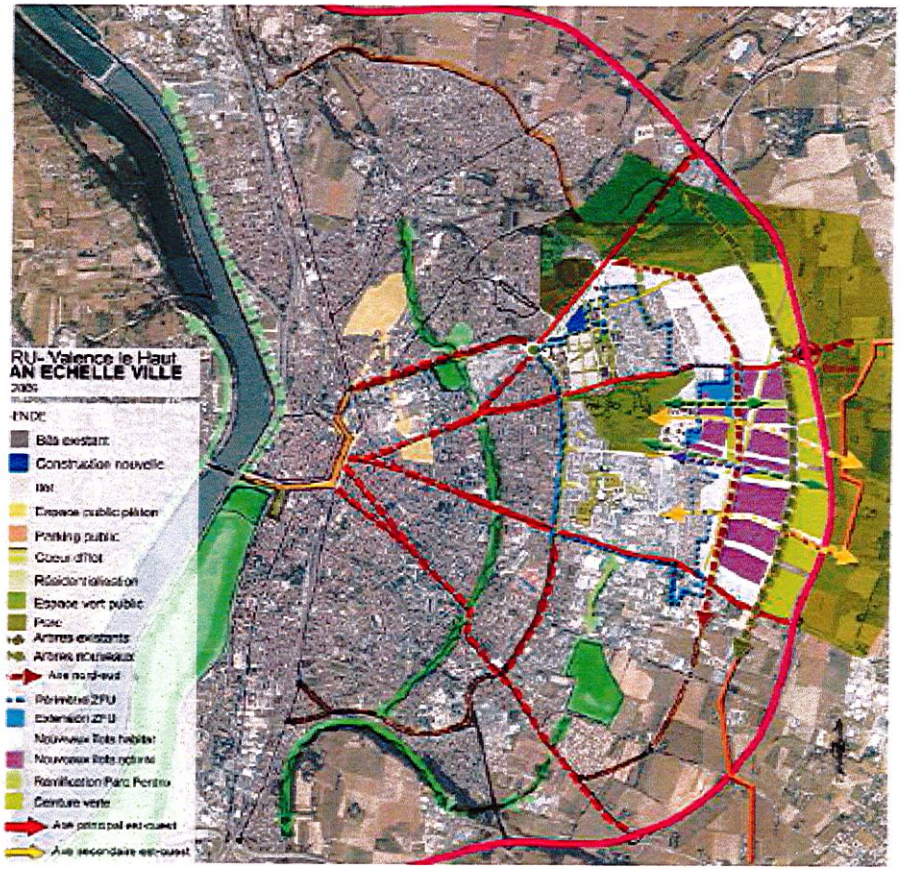
Etat des lieux



Annexe 3 – Plans et orientations stratégiques –Quartiers des Haut de Valence

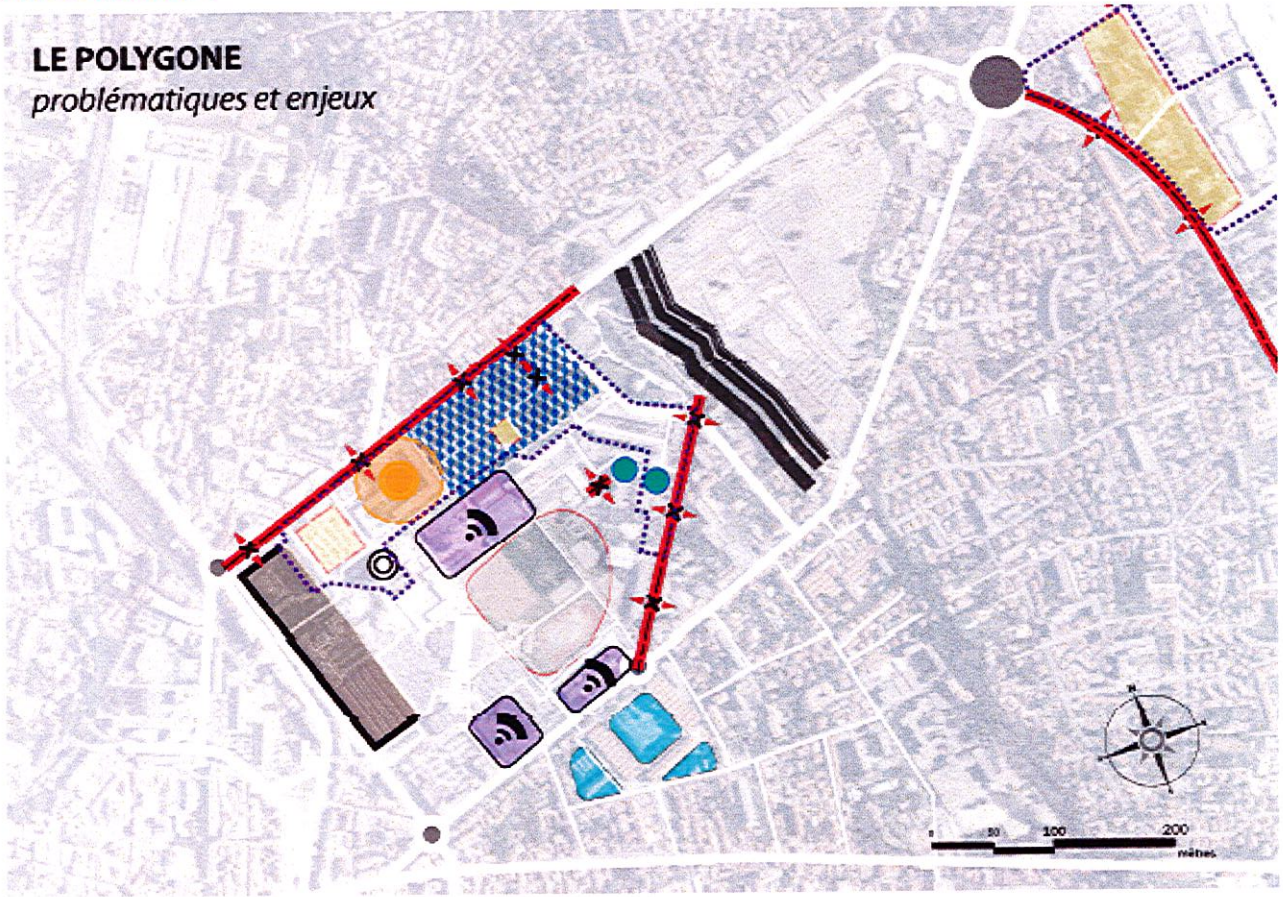
Les Hauts de Valence - Valence

Orientations principales :



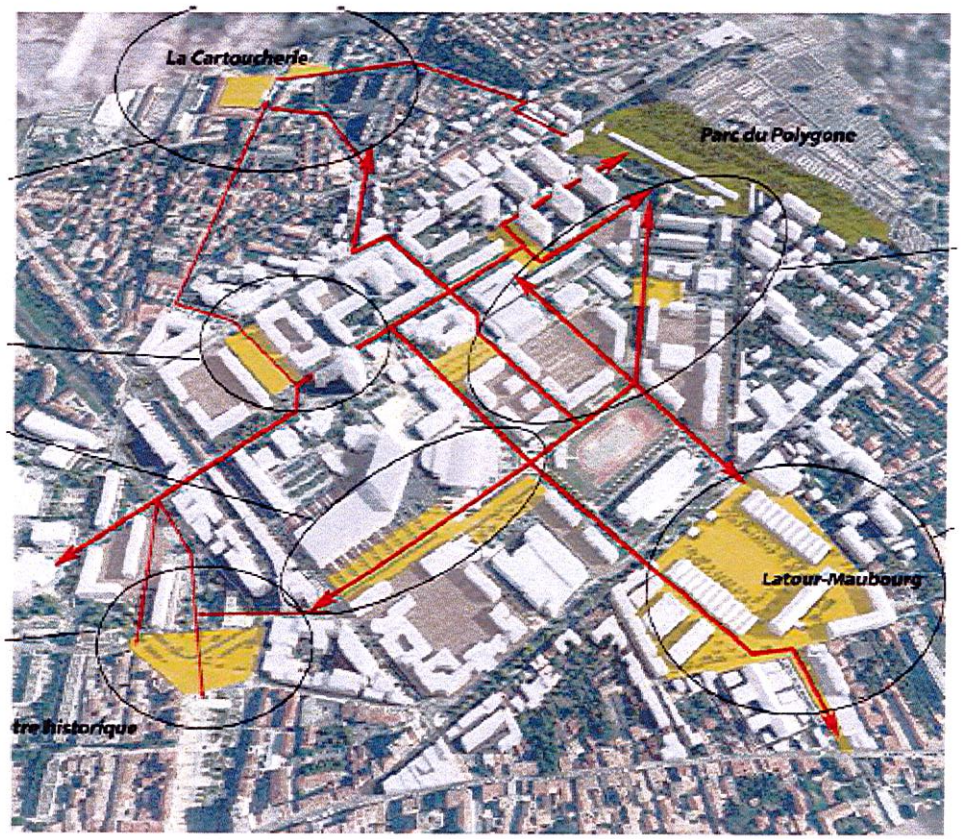
Le Polygone - Valence

Etat des lieux :



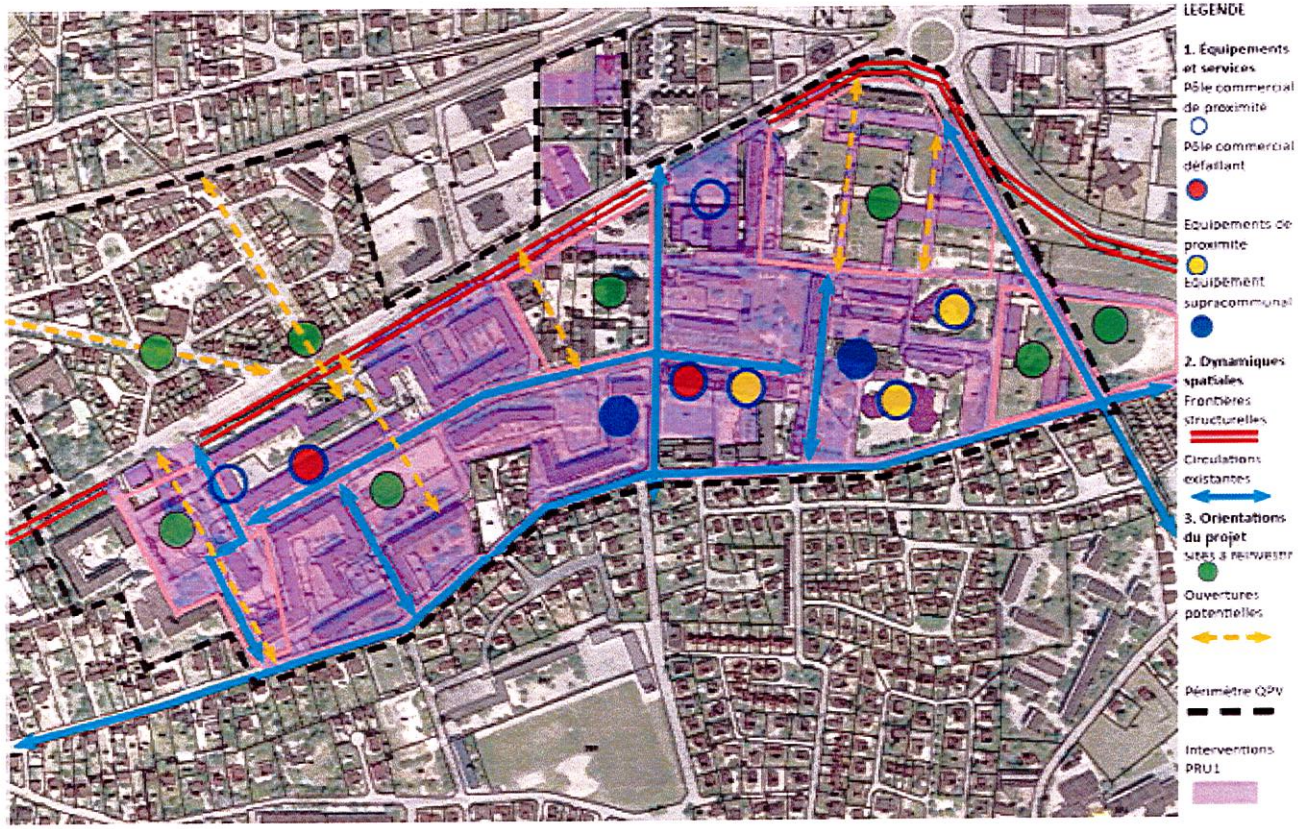
Le Polygone - Valence

Orientations principales :



Quartier-Est – Romans-sur-Isère

Etat des lieux et orientations :

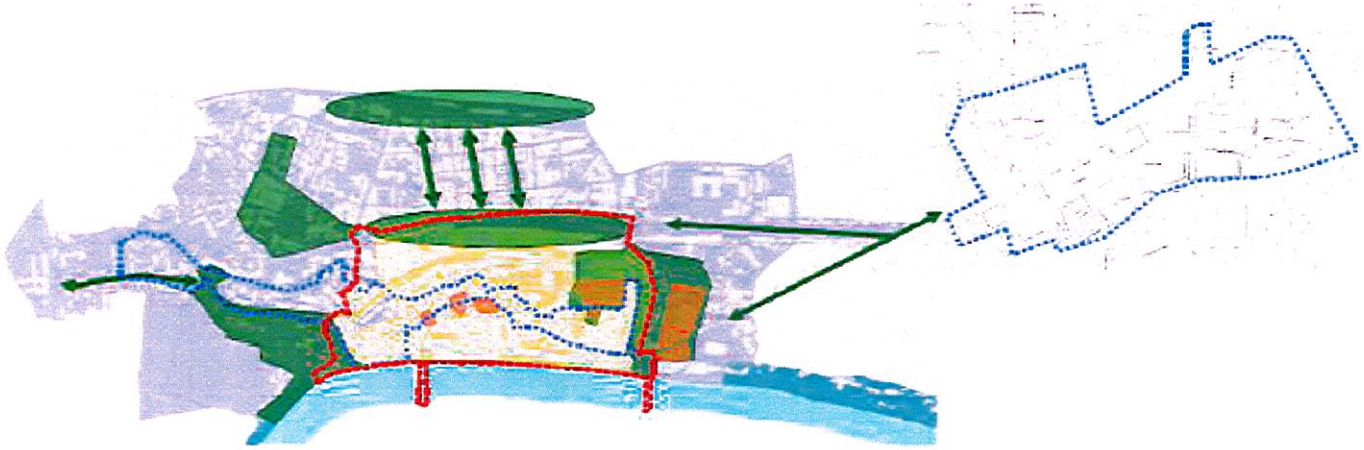


ANNEXES 3 : Plans et orientations stratégiques Quartiers EST

Le Centre-ancien – Romans-sur-Isère

Périmètres de projets et

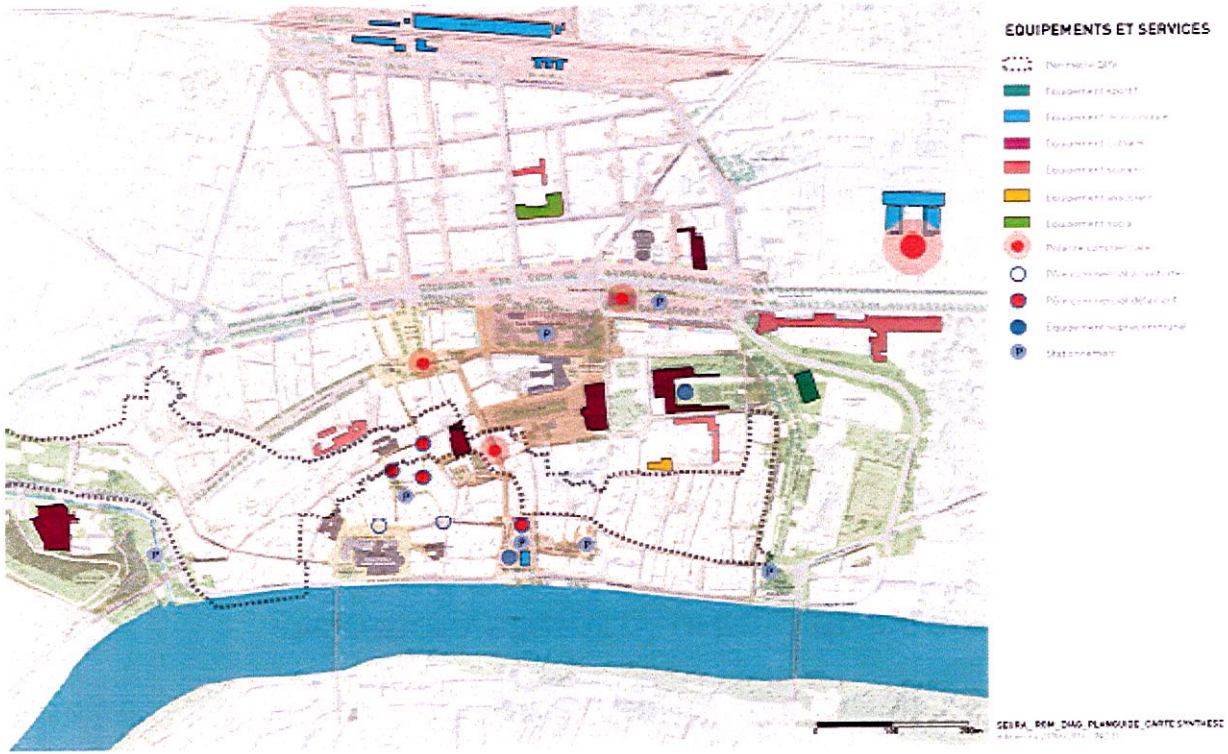
de renouvellement urbain du centre ville



ANNEXES 3 : Plans et orientations stratégiques Centre Ancien

Le Centre-ancien – Romans-sur-Isère

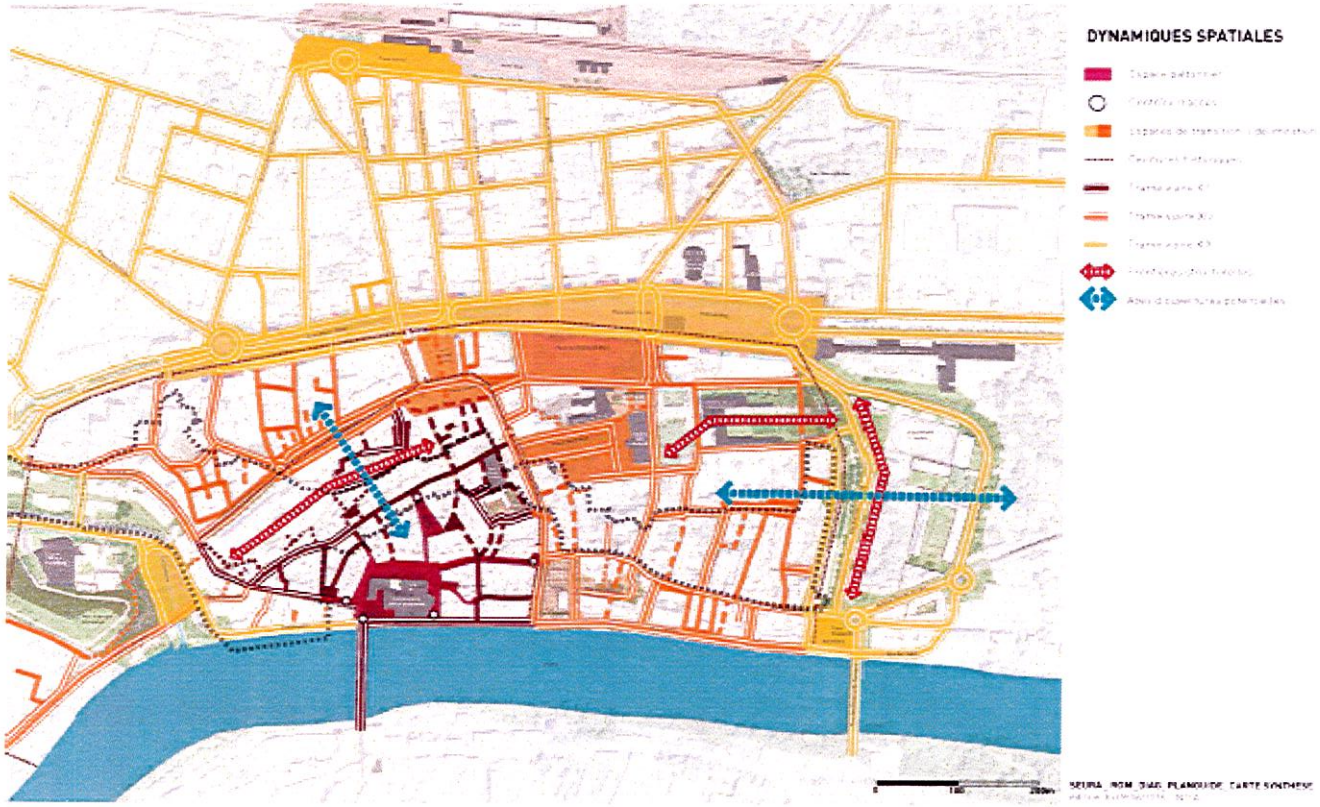
Etat des lieux :



ANNEXES 3 : Plans et orientations stratégiques Centre Ancien

Le Centre-ancien – Romans- sur-Isère

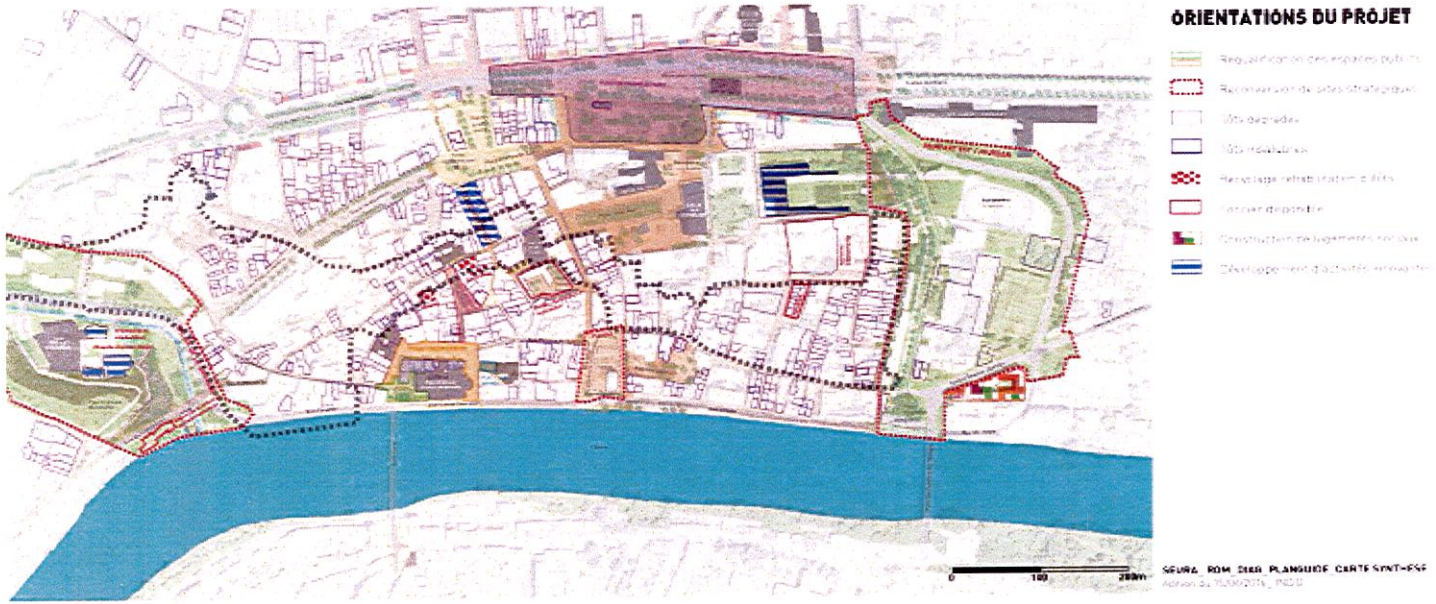
Etat des lieux :



ANNEXES 3 : Plans et orientations stratégiques Centre Ancien

Centre Ancien – Romans-sur-Isère

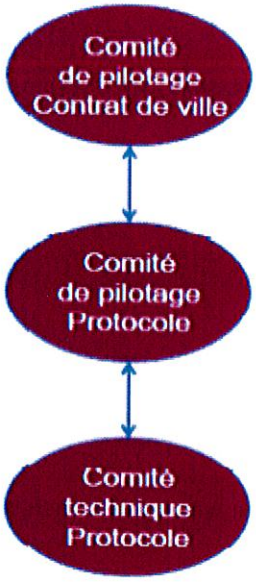
Orientations principales :



ANNEXES 3 : Plans et orientations stratégiques Centre Ancien

Annexe 4 Description de la gouvernance et de la conduite de projet

Gouvernance

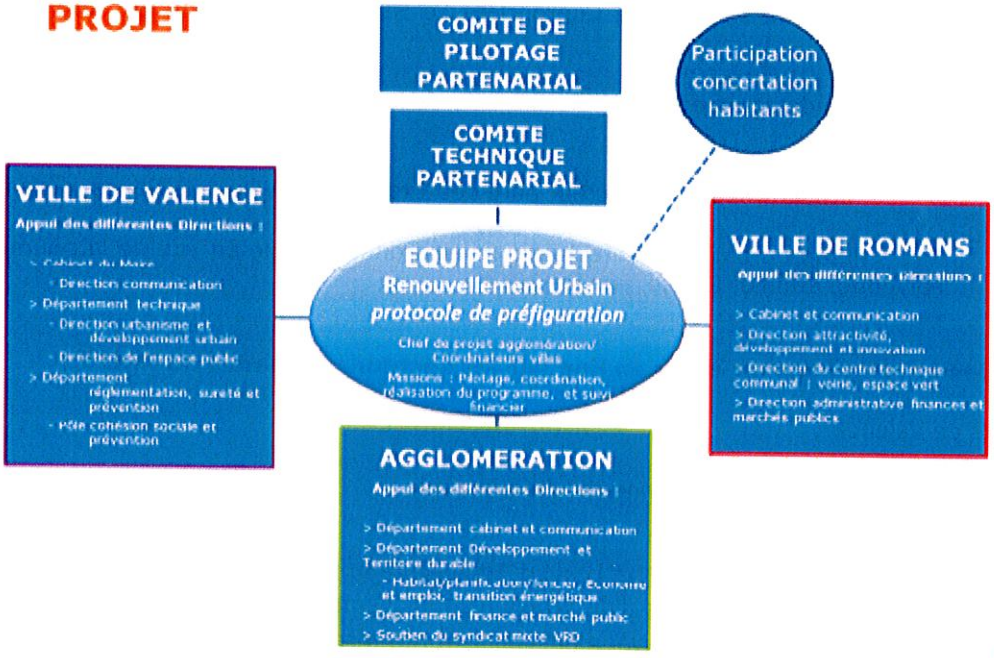


Co-pilotage: président Agglo + Préfet
Participants : tous les signataires du contrat de ville
Fréquence : 1 fois/an
Objectifs:
- Bilan global des actions engagées
- Assurer la cohérence globale
- Mobilise l'ensemble des partenaires du contrat de ville

Co-pilotage: président Agglo + Préfet
Participants : tous les signataires du protocole
Fréquence : 3 fois/an
Objectifs:
- S'assure du respect du calendrier et des engagements financiers du programme de travail
- Veille à la bonne articulation des différentes études
- Mobilise l'ensemble des partenaires du protocole

Pilotage : Equipe projet Agglo/Villes
Participants : représentants techniques des signataires
Fréquence : 6 fois/an
Objectifs :
- Suit et coordonne la mise en œuvre du programme de travail
- S'assure de la transversalité des résultats des études
- Met en œuvre les moyens pour un conventionnement avec l'ANRU en 2017

CONDUITE DU PROJET



Annexe 5 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

Pour la Ville de Valence :

Tous quartiers

- Diagnostic de sûreté Valence Ville, DDSP de la Drôme, février 2012

- Bilan des clauses sociales d'insertion dans les marchés de la Ville de Valence 2010-2014, DIEDAC-PLIE du Valentinois, mars 2015

Hauts de Valence

- PRU Hauts de Valence : mission AMO Réalisation du dossier destiné au CE de l'ANRU, Plan guide, cabinet Ellipse, juillet 2009

- Mission de programmiste urbain et d'AMO sur le PRU « Hauts de Valence », Passagers des Villes – COTEBA – Atelier Sambuco, rapport de restitution janvier 2011

- Expertise économique et commerciale PRU « Hauts de Valence », SCET-Objectif Ville, janvier 2011

- Bilan à mi-parcours du relogement, OPH de Valence, décembre 2011

- Expertise travaux et stationnement PRU Hauts de Valence, Transmobilités, avril 2012

- PRU Hauts de Valence / point d'Etape et de suivi, Algoé Consultants, rapport final, octobre 2014

- Plaquette « 5 ans de rénovation urbaine à Valence 2009/2014 », Direction Communication Ville de Valence, avril 2014

- Etude urbaine, architecturale et environnementale en vue de la poursuite du PRU : Les Hauts de Valence, Cabinet Ellipse, janvier 2014

Polygone

- Plan de sauvegarde Copropriété Le Saint Exupéry dans le cadre de l'OPAH, avril 2003

- Etude commerciale opérationnelle de la copropriété Saint Exupéry, ARSH Marketing, mai 2005

- Etude prospective secteur parc des Expositions, Ville de Valence, décembre 2010

- Etude urbaine, architecturale et environnementale en vue de la poursuite du PRU : Polygone, Cabinet Ellipse, janvier 2014

Etudes et réflexions en cours en lien sur les secteurs connexes du PRU 2 :

Hauts de Valence

- Secteur La Bayot (en frange est du quartier)

  Modification du Plan Local d'Urbanisme du secteur (2015)
  Un schéma guide d'un projet d'aménagement urbain cohérent en partenariat avec les opérateurs privés a été validé et retranscrit dans le PLU sous forme d'OAP.
  Bilan de la concertation préalable obligatoire délibérée.
  Permis d'Aménager en cours, dépôt prévu en Juin 2016.
  Travaux à partir de 2017, Ville et Opérateurs. La Ville interviendra sur l'élargissement des voiries existantes pour améliorer la desserte interne du secteur

- Projets de parc relais (P+R) en lien avec le Plan de Déplacements Urbains

➢ Avenue de Chabeuil (au sud du quartier Fontbarlettes)

Pilotage : Valence Romans Déplacements ; maîtrise d'ouvrage Agglo/Ville
Maitrise d'œuvre interne (Bureau d'Etudes Intercommunal)
Travaux prévus en 2017 selon négociations foncières

➢ Avenue de Romans (au nord du quartier du Plan)

Pilotage : Valence Romans Déplacements ; maîtrise d'ouvrage Agglo/Ville
A l'étude en lien avec le projet de requalification de l'avenue de Romans

- Projet d'échangeur LACRA / route de Montélier

Maîtrise d'ouvrage et financement : Conseil Départemental
Travaux 2019/2010 ; cet échangeur permettra une meilleure desserte de la zone franche et des quartiers est et fluidifiera les flux de circulation notamment PL.
Ces travaux s'inscrivent en concomitance avec le réaménagement du giratoire et de l'échangeur des Couleures à l'entrée nord-est de la ville

- Secteur Valence 2 / Avenue de Romans + liaison avec la Chamberlière

PUP (Projet Urbain Partenarial) avec Décathlon – Travaux en 2016/2017
Synthèse du programme en cours d'écriture en tirant parti des études conduites ces dernières années (déplacements, circulation, aménagement paysager et urbain) ; phase AVP courant 2016 pour évaluation financière et faisabilité technique du projet et choix du montage opérationnel.

Polygone

- Latour-Maubourg

Concession de travaux publics pour 400 places de stationnement en sous-sol sur 2 niveaux, réaménagement de la place d'Armes compris dans le périmètre de la concession ; signature du contrat fin 2016. Travaux 2017/2018

Autres projets en cours d'études sur le site :
Médiathèque territoriale mutualisée avec les archives intercommunales dans le bâtiment central
Construction de l'Ecole d'Infirmières sur le site
Réaménagement des rues adjacentes (chemin de Ronde,...)
Reconversion de la Prison : étude de faisabilité mi 2016

- Projet de palais des Congrès (ex parc des Expositions)

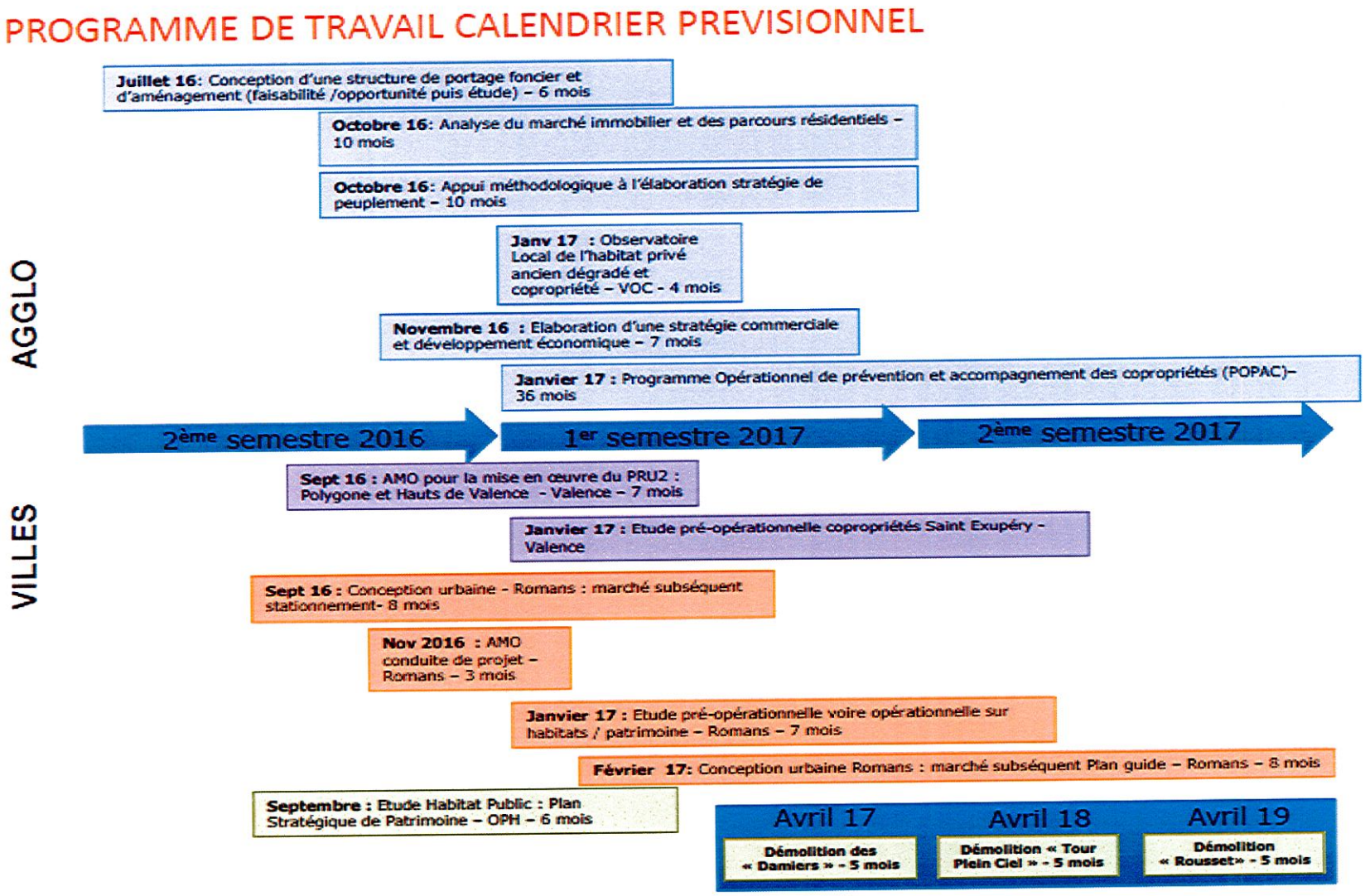
Portage : Communauté d'Agglomération (DSP) ; programme validé
Lancement de la procédure automne 2016

- Réaménagement de voiries structurantes

Travaux avenue de Romans réalisés 2015
Travaux avenue de Chabeuil : finalisation 2016
Réaménagement de l'avenue de la Marne et de l'avenue Sadi Carnot : en cours d'études ; la ville a assuré une veille foncière depuis plusieurs années pour maîtriser le devenir de certains ilots qui seront à démolir pour désenclaver ce secteur situé entre le quartier du Polygone et le centre-ville.

Annexe 6 : Annexe financière : plan de financement 2016-2021

Annexe 7 : Calendrier prévisionnel



Annexe 08 – Tableau Financement Caisse des Dépôts et des Consignations

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Montant des subventions CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération (semestre)
Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	330 6999999 14 0001 004	VRA	VRA	300 000€	9%	26 000 €	2e semestre 2016	6
Étude pré-opérationnelle et opérationnelle de copropriété saint Exupéry	330 6026006 14 0002 001	Polygone	Ville Valence	90 000€	25%	22 500 €	1er semestre 2017	2
Étude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine	330 6026001 14 0003 002	Centre ancien	Ville Romans	150 000€	25%	37 500 €	1er semestre 2017	2
Étude sur l'élaboration d'une stratégie commerciale et développement	330 6999999 14 0001 005	Pôle urbain et quartiers	VRA	80 000€	50%	40 000 €	2e semestre 2016	2

Annexe 09 – Tableau Financement Anah

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Montant prévisionnel de subventions Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Observatoire local de l'habitat privé dégradé (VOC)	330 6999999 14 0001 003	Agglomération VRA	Agglomération VRA	60 000€	50%	30 000€	2e semestre 2016	1
Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)	330 6999999 14 0001 004	Agglomération VRA	Agglomération VRA	300 000€	50%	150 000€	2e semestre 2016	6
Etude pré-opérationnelle et opérationnelle copropriété Saint Exupéry	330 6026006 14 0002 001	Quartier Polygone	Ville de Valence	90 000€	50%	45 000€	1er semestre 2017	2
Etude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine	330 6026001 14 0003 002	Centre ancien de Romans	VILLE de Romans sur Isère	150 000€	50%	75 000€	1er semestre 2017	2

Annexe 10 – Opérations engagées au titre du protocole

Maître d'ouvrage	ETUDES	Etat d'avancement
Agglo	Analyse du marché immobiliser et des parcours résidentiels (n°16AE013)	notification le 30 décembre 2016
Agglo	Appui méthodologique à l'élaboration d'une stratégie de peuplement (n°16AE014)	Marché notifié le 5 décembre 2016
Agglo	Observatoire Local (VOC)	Pas de marché : 2 phases envisagées : le transfert de l'outil et expérimentation avec l'AURG puis une prestation de développement et d'accompagnement février 2017
Agglo	Elaboration d'une stratégie commerciale et de développement économique	Consultation en cours
Agglo	Programmation Opérationnel de prévention et accompagnement des copropriétés (POPAC)	Pas démarré
Ville de Valence	AMO pour la mise en œuvre du PRU 2 Valence	Marché notifié en 2016
Ville de Valence	Etude préopérationnelle copropriétés Saint Exupéry Valence	Pas démarré
Ville Romans	Conception urbaine : marché subséquent - stationnement Romans sur Isère	Marché notifié en septembre 2016
Ville Romans	AMO conduite de projet Romans sur Isère	Pas démarré
Ville Romans	Eude pré-opérationnelle voir opérationnelle sur Habitats et Patrimoine Romans sur Isère	Pas démarré
Ville Romans	Conception Urbaine : marché subséquent Plan guide Romans sur Isère	Pas démarré
Ville Romans	Conception d'une structure de portage et d'aménagement	Etude d'opportunité et de faisabilité finalisée et a conduit à : intégration d'une AMO sur le montage d'une concession d'aménagement pour les îlots dégradés à l'étude préopérationnelle
Valence Romans Habitat	Plan Stratégique de Patrimoine OPH	Marché notifié en octobre 2016
	INVESTISSEMENTS ANTICIPES	
Valence Romans Habitat	Démolition des "Damiers"	PCDID obtenu – Relogement démarré
Valence Romans Habitat	Démolition "Tour Plein Ciel"	PCDID Obtenue
Valence Romans Habitat	Démolition "Rousset"	PCDID Obtenue
	OPERATTIONS URGENTES	
Valence Romans Agglomération	Le site Jacques BREL	Etude préalable en cours
Valence Romans Habitat	Démolition "Balzac"	PCDID Obtenue – Relogement démarré

Annexe 11 – Annexes complémentaires : Fiche précisant les opérations

Demandes de démarrage anticipées

Fiche 1

Maîtrise d'ouvrage : **VILLE DE VALENCE**

Intitulé du projet : **Site Jacques Brel - Restructuration et réinvestissement d'une ancienne friche par le service public**

Volet équipement – EQ 4 : **mixité fonctionnelle / services à la population**

Description : **QPV – Fontbarlettes**

Les locaux anciennement France Télécom représentent 6187 m² (dont un parking souterrain de 118 places) et sont abandonnés depuis plus de 8 ans. Situé à équidistance entre le cœur de quartier de Fontbarlettes et l'avenue de Chabeuil, ce bâtiment constitue un véritable point noir dans le quartier et nécessite d'être gardienné en permanence. Imposant, il donne une image d'abandon au secteur en plein renouvellement urbain. Non loin de l'entrée sud du quartier, il renvoie dès lors une impression négative jouant sur l'attractivité de celui-ci.

Le projet prévoit la relocalisation dans ce bâtiment de services de la Ville et de l'agglomération (470 agents) afin de redynamiser le quartier et de réduire les déplacements des services. Il permet également de renforcer la présence des services publics dans ce quartier prioritaire de la politique de la Ville et d'être un levier pour favoriser l'emploi et l'attractivité économique. Ce réinvestissement concourt ainsi à faire de ce site un lieu où se rendront demain tous les administrés. Les agents eux-mêmes pourront en outre participer à la vie commerciale locale. Les travaux effectués dans le cadre du PRU depuis 2009 ont déjà permis de redynamiser le cœur de quartier. L'investissement de ce secteur en friche s'inscrit en continuité de la logique de rénovation urbaine engagée par la Ville et les partenaires du PRU (ANRU, Région, Département, Caisse des Dépôts, État, bailleurs).

Il s'agit ici d'un acte politique fort qui affirme une volonté de faire du quartier de Fontbarlettes un quartier comme les autres. Le désenclavement du quartier passera donc également par une connaissance de celui-ci par les habitants extérieur, par un flux nouveau important, par de la communication et du marketing territorial qui le remettra en avant de manière positive.
Le choix de la réhabilitation se justifie par le bon état général du bâtiment et sa fonctionnalité (les travaux portent essentiellement sur de la rénovation énergétique) et par un coût presque 2 fois supérieur pour une démolition/reconstruction

Dépenses :

Maîtrise d'œuvre et travaux :	5 900 000 € HT
Travaux énergétiques :	1 300 000 € HT
Achat du bâtiment :	2 100 000 € HT
TOTAL :	9 100 000 € HT

Recettes :

Participation ANRU maxi : 1 000 000 € (11 % du coût de l'opération)

Reste à financer Ville / Agglo : 8 100 000 € (89%)

Calendrier :

Avril 2016 : appel à candidatures du marché public global de performance

juin 2016 : validation du programme définitif

13 juillet 2016 : envoi du DCE (Dossier de Consultation aux Entreprises) aux trois candidats retenus lors de l'appel à candidatures

29 septembre 2016 : réception des offres des trois candidats

Analyse des offres en cours

décembre 2016 : attribution

Mai à décembre 2017 : travaux

Fiche 2

Maîtrise d'Ouvrage : Valence Romans Habitat

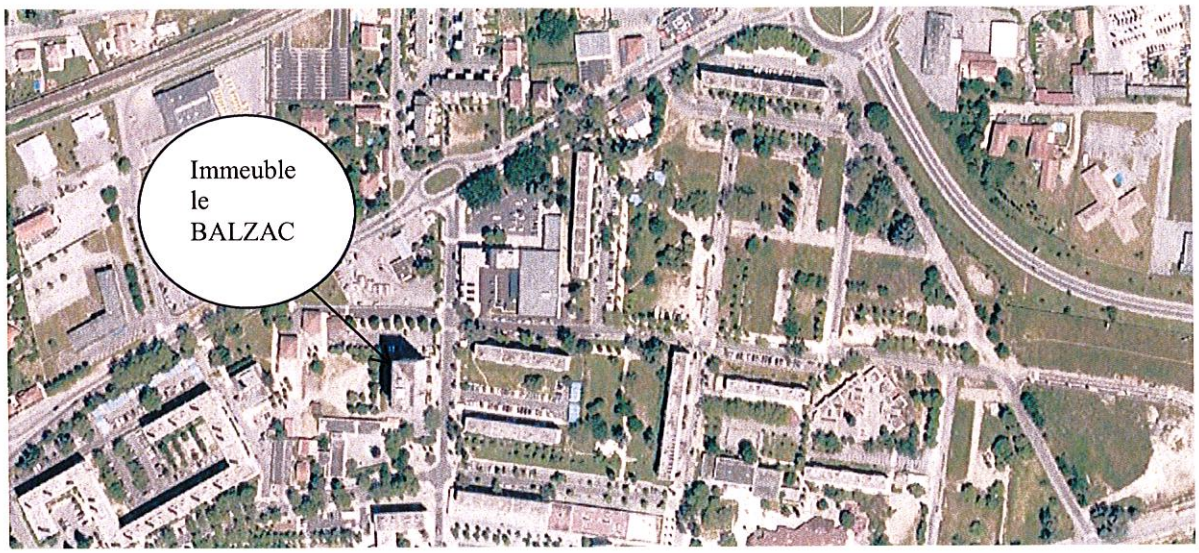
Intitulé du Projet : Quartier EST « La Monnaie » - Démolition de la tour « le Balzac » - (équivalence 94 logements).

Volet Démolition de logements sociaux

Description : QPV - Quartier EST « La Monnaie »

1- Contexte :

La tour « Le Balzac », immeuble de R + 15 construit en 1974, rue Ninon Vallin, voirie principale desservant le quartier sur sa zone Nord-Est, abrite 94 logements, dont 15 ont été transformés à partir de 1985 en bureaux pour les besoins du siège de Valence Romans Habitat.
A ce jour, sur un volume de 94 logements, 15 sont occupés par l'ex siège d' HPR, 50 logements sont loués et 29 logements sont donc vacants.
Ce bâtiment représente le dernier Immeuble de Grande Hauteur existant dans le quartier de la Monnaie, suite à la démolition en 2013 et 2014 des deux autres tours de même gabarit (tours Mauriac et Glaïeuls).



2- Projet :

La démolition des deux tours citées ci-dessus, relevait tout à la fois d'un enjeu politique, d'un enjeu d'amélioration de la qualité de l'habitat et d'un enjeu de recomposition du tissu urbain, et d'un point de vue symbolique constituait l'opération principale portée dans le cadre du dernier avenant appelé.
En effet, ces deux tours marquaient l'horizon de la ville et son approche, et signaient l'entrée dans le quartier ZUS, véritable stigmate du quartier « HLM ».
C'est pourquoi, la rupture d'image recherchée pour développer le nouveau quartier Est, porteur de mixité, passait impérativement par un geste fort et symbolique permettant de marquer le changement.
Ainsi, il est évident que la démolition de la tour Balzac constitue dans le cadre du PNRU2, le point final aux orientations prises dans l'ANRU 1, et la réponse aux enjeux d'aménagement de ce secteur.





3- Demande de démarrage anticipé :

3.1 Motif de la demande

Des phénomènes aggravants ont poussé à une réflexion partenariale entre les services de l'Etat, l'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes, la Ville de ROMANS et Valence Romans Habitat afin d'envisager une accélération de la mise en œuvre du projet de démolition de cette tour.

La population de la tour subit une forte stigmatisation en raison de la vacance de logements, de l'environnement, du nombre de dégradations et de plaintes dénombrées.

Il est constaté depuis plusieurs années, au sein de cette tour, une forte concentration de familles précarisées (17 familles endettées, 61% des familles en dessous du plafond PLAI), avec des espaces communs de plus en plus difficile à gérer, et comme conséquence directe, un sentiment de « mal vivre » généralisé sur cet espace.

Malgré la présence de 3 médiateurs à certaines heures de l'après-midi et soirée, assurant une surveillance des allées et venues, des personnes non domiciliées dans l'immeuble parviennent à s'introduire en dehors des heures sécurisées pour commettre tout genre d'incivilités dans les parties communes de bâtiment (crachats, ordures diverses, excréments, tags, dégradations de portes, vitrages, ascenseurs, feux de papiers, feux sur des installations électriques, etc…), squat de logements vacants, conduisant au fur et à mesure les locataires en place à demander leur mutation (15 demandes en cours) ou leur préavis de départ.

Afin de se prémunir au maximum des squats, Valence Romans Habitat finit de tôler les 29 appartements vacants (restent 6 tôlages en cours).

Le coût d'entretien lié aux incivilités quotidiennes est très important : 36 326 € depuis 2015, ainsi que celui de la sécurisation des bureaux de Valence Romans Habitat : 20 715 €

De plus à certains moments de la journée et suivant les saisons, les nuisances sonores extérieures (motos, quads, autos, etc) viennent aggraver les incivilités.

Le manque d'attractivité pour cet immeuble est à souligner.
Une pétition en date du 06 Avril 2016, cosignée par les locataires de l'immeuble, ayant pour objet les problèmes de vandalisme, a été adressée à la Mairie de de ROMANS.

Quelques chiffres permettent d'illustrer ces propos :

DONNEES	2015	2016 (8 mois)
PV PLAINTES GENERALES DEPOSEES	98	46
PLAINTES BALZAC	30	23
PANNES D'ASCENSEURS	24	15
BRIS DE VITRES	35	14
DEGRADATION DE PORTIER	7	9
TAGS	55	75
TOLLAGE	7	11
ETUDE POUR SECURISATION	0	2
LOGEMENTS SQUATTES RECUPERES	15	10
ATTEINTE AUX BUREAUX	1	7 dont 1 cambriolage
INTERVENTIONS MEDIA-TEURS/REGROUPEMENTS DE JEUNES	Non connu	111
PORTES TECHNIQUES OU COUPE FEU DEGRADEES	Non connu	10

La perte d'exploitation liée à la vacance s'élève à 7 000 euros nets mensuels au 31/08/2016.

En conséquence, compte tenu des problématiques fortes énoncées ci-dessus, de l'absence de mixité sociale, du coût de la vacance, et de l'impossibilité d'engager un projet économiquement viable de réhabilitation, il est avéré que pour des raisons sociales et économiques, il est demandé d'inscrire en urgence la démolition du BALZAC.

3.2 Engagement de relogement

Au préalable de cette démolition, le relogement des ménages sera réalisé dans un délai prévisionnel de 13 mois et sera initié en fonction d'une étude au cas par cas et suivant les désidératas des locataires, en s'appuyant sur la solvabilité des ménages et le respect de leur contrat de location (gestion de la dette, plan d'apurement, respect du règlement intérieur, etc..), afin de déterminer le plan de relogement le plus efficient possible.
Les subventions devront permettre la prise en charge de l'ensemble des déménagements (locataires + ex siège HPR)
Un travail partenarial avec l'ensemble des services sociaux sera effectué afin d'étudier les situations sociales les plus fragiles et évaluer les conditions d'accompagnement des familles.

Dépenses Prévisionnelles :

Démolition : ratio de 17 000 € par logement, soit 1 598 000 € HT
Maitrise d'œuvre (10%) soit 159 800 €
Accompagnement des déménagements : 150 000 euros HT
MOUS relogement : 55 000 €
Valeur Nette Comptable : 381 000 €

Soit un total de dépenses de : 2 343 800 €

Et une subvention attendue de 1 640 660 €

Le Préfet a autorisé le démarrage anticipé de l'opération par courrier en date du 14 novembre 2016.

Calendrier Prévisionnel :

DID : octobre 2016
Relogement : décembre 2016 - durée 13 mois
Démolition : janvier 2018
Durée : 12 mois

TABLEAU DU BILAN DEPENSES/ RECETTES

DEMOLITION

	Coût travaux de démolition					
OPERATION	QUARTIER	Nbre logements	Nbre logements vacants au 30/09/2015	Ratio	Coût travaux HT	Coût travaux TTC
Balzac	La Monnaie	94	44	17 000	1 598 000,00	1 917 600,00

	Modalités de calcul de la subvention									
	Dépenses							Recettes		
OPERATION	Coût travaux HT	Maitrise d'oeuvre HT 10%	MOUS	Indemnité perte d'exploitation	Indemnité compensant la VNC	Forfait relogement	**Total dépenses**	Valorisation foncière	Bilan	**Subvention ANRU 70%**
Balzac	1 598 000,00	159 800,00	55 000,00	0,00	381 000,00	150 000,00	**2 343 800,00**	0,00	2 343 800,00	**1 640 660,00**

Les investissements anticipés

Fiche 3

Maîtrise d'ouvrage : **Valence Romans Habitat**

Intitulé du projet : **Démolition de l'immeuble Damiers (59 logements) – secteur Rossini**

Volet : **Démolition de logements sociaux**

Description : **QPV – Fontbarlettes**

1- Contexte :

Situé au nord-est du quartier de Fontbarlettes, l'îlot Rossini est un ensemble collectif dense constitué de deux immeubles de logements sociaux (Damiers et Dominos) appartenant à l'OPH. De grande hauteur (R+8) et en vis à vis, seuls une rue étroite et une chaufferie aérienne les séparent. Deux tours de bureaux accolés et de même hauteur sont aujourd'hui entièrement vacantes (Othello buro 1 et 2).



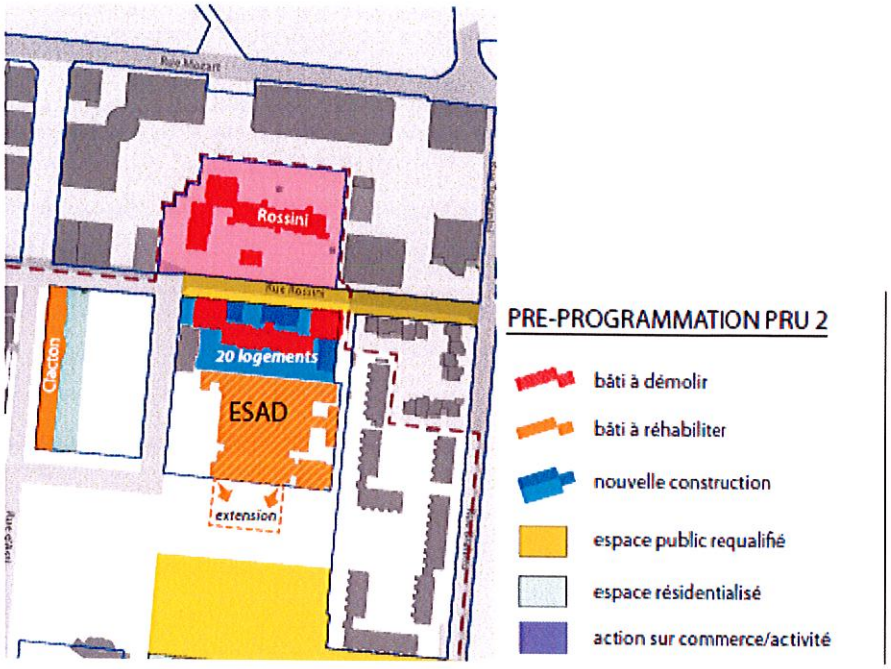
2- Projet :

Dans le cadre du projet urbain, il est apparu évident que cet ensemble était mal intégré à son environnement immédiat : enclavé dans le quartier et encerclé par le centre technique municipal, il tourne le dos aux équipements (École des beaux-arts, piscine tournesol dans le parc J. Perdrix), ainsi qu'à un lotissement pavillonnaire privé. Sa restructuration urbaine était donc à envisager globalement par des opérations de démolitions dans un premier temps puis de recomposition des espaces, et de reconstructions dans un second temps.



Le projet, travaillé tout d'abord par le Cabinet Ellipse puis complété par l'équipe municipale, a abouti à l'élaboration d'un scénario en plusieurs phases actant notamment le maintien de l'Ecole des beaux-arts :

- Démolition de l'immeuble Damiers
- Démolition de l'immeuble Dominos
- Démolition de la sous-station (chaufferie)
- Réaménagement cohérant de la partie nord en lien avec le centre technique et la cuisine centrale
- Reconstruction de logements dans la partie sud en respectant la densité des propriétés environnantes et dans leur prolongement.
- Réaménagement des espaces alentours : reprise de la voirie, résidentialisations, et création d'un espace public ouvert sur le sud.



3- Demande d'investissement anticipé :

Des phénomènes aggravants ont conduits à envisager une accélération de la mise en œuvre du projet : démolition de l'immeuble des Damiers comprenant la sécurisation passive des logements vacants et le relogement des habitants.

➔ Cette opération en urgence est comprise dans une première phase amorçant la recomposition totale de l'îlot Rossini.

Rappel des faits conduisant à une demande de d'investissement anticipé :

Fin 2014, le bâtiment « les Damiers' » comptait 25 logements vacants dont 1 squatté par une famille à l'origine par la suite d'un squat massif : mi-juillet 2015, 20 logements étaient occupés de façon illégale.
Les nuisances sonores et les incivilités à répétition des squatteurs ont conduit les habitants du secteur, excédés, à chasser 10 familles dans un climat très tendu.
Suite à cet évènement, Valence Romans Habitat a mis en place dès le lendemain (le 28 juillet 2015) des opérations de murage des logements libérés, de condamnation des accès, de sécurisation des fluides (gaz, électricité, chauffage, ascenseur...etc.)
Par ailleurs, l'action menée par l'OPH pour procéder à l'expulsion des squatteurs a abouti par un jugement d'expulsion signifié aux 10 familles restantes le 15 septembre 2015.
Le 28 octobre 2015 l'expulsion des dix dernières familles a été réalisée avec le concours de la force publique (80 policiers présents).
Le jour même la totalité du secteur a été sécurisé par l'OPH qui mène, depuis cette date, une veille active pour éviter tout autre débordement.

Compte-tenu de la nécessité de recomposer l'îlot Rossini dans le cadre du projet urbain et de la situation de tension

sur le terrain il est demandé d'inscrire en urgence l'opération de démolition de l'immeuble Damiers.

Dépenses prévisionnelles démolition immeuble Damiers + chaufferie :
Voir tableau joint sur le bilan dépenses / recettes
TOTAL : 1 832 896 € HT
Subvention attendue : 1 177 327 €

Calendrier prévisionnel :

Relogement : 2ème semestre 2016 + 1er semestre 2017
Démolition : dès la fin du relogement – Avril 2017

Fiche 4

Maîtrise d'ouvrage : **Valence Romans Habitat**

Intitulé du projet : **Démolition de la Tour Plein Ciel (70 logements)**

Volet : **Démolition de logements sociaux**

Description : **QPV – Polygone**

1- Contexte :

Situé au Sud-Ouest *du périmètre QPV Polygone, la tour « Plein Ciel » est composée de 70 logements sociaux appartenant à Valence Romans Habitat en R+16. Seul édifice de cette grande hauteur et densité dans le périmètre du quartier, elle est à la fois repérable d*e très loin et stigmatisante. Construction ancienne, elle est appelée « tour grise » par les Valentinois. Adossée à un immeuble se déployant à l'horizontal, son environnement immédiat est composé d'un collège à l'est, de terrains de sports au sud, du parc des expositions au sud/ouest, et de la grande place de Dunkerque accueillant du stationnement au nord. Enfin, l'espace résidentialisé subit de nombreuses dégradations et est propice aux dealers.

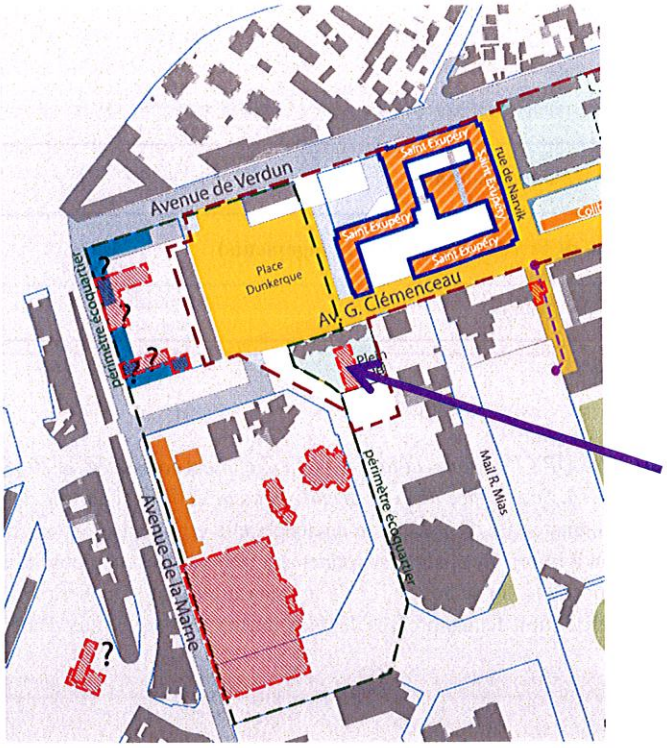


2- Projet :

Dans le cadre du PRU 2, il s'agit de recomposer l'îlot afin d'obtenir un ensemble cohérent respectant la mixité fonctionnelle du quartier, mais aussi en adéquation avec l'environnement proche. L'objectif est également de retrouver un climat serein dans une zone aux tensions fortes.

La reconstruction prévue sur site s'intégrera avec l'immeuble restant au nord et accompagnera la transformation des espaces environnants à plus ou moins moyen terme : construction d'un palais des congrès, réaménagement de la place de Dunkerque, transfert de la gendarmerie…etc.

Le maillage global des espaces publics ainsi que l'espace résidentiel seront retravaillés.



3- Demande d'investissement anticipé :

La tour doit aujourd'hui faire face à des difficultés liées à la fois directement à son architecture et à l'organisation spatiale qu'elle offre, mais aussi à des problèmes récurrents d'incivilités et d'occupations illégales.

En effet, cette tour a deux cages d'escaliers qui sont reliées, pour des raisons de sécurité incendie, par des coursives composées de celliers pour l'ensemble des appartements (étages 6, 10 et 13). Depuis de nombreuses années, la gestion de ces celliers pose des problèmes de sécurité et l'OPH a procédé à leur condamnation au fil du temps, conservant uniquement les liaisons horizontales. Depuis 2 ans, les problèmes de squatts des logements (familles demandeurs d'asile), des halls (vendeurs de drogue) et les faits d'incivilités sont de plus en plus important. Cette situation rend les attributions impossibles et les départs de locataires de plus en plus nombreux.
Par ailleurs, la structure même de ce bâtiment, l'exiguïté des logements, l'absence de balcon, les ascenseurs qui ne desservent qu'un étage sur deux, font que ces logements ne sont plus attractifs.

Depuis l'an passé, compte tenu des occupations illégales avec détérioration, l'OPH est contraint de murer certains logements.

Dépenses prévisionnelles :

Voir tableau joint sur le bilan dépenses / recettes

TOTAL : 2 028 551 € HT

Subvention attendue : 1 346 486 €

Calendrier prévisionnel :

Relogement : 2ème semestre 2016 / 1er semestre 2018
Démolition : dès la fin du relogement – Avril 2018

Maîtrise d'ouvrage : **Valence Romans Habitat**

Intitulé du projet : **Démolition de l'immeuble Rousset (62 logements) – cœur de quartier**

Volet : **Démolition de logements sociaux**

Description : **QPV – Plan**

4- Contexte :

Situé au *cœur du quartier du Plan, l'immeuble « le Rousset » est composé de 62 logements sociaux appartenant à Valence Romans Habitat en R+6. Dernier bâtiment de ''grande hauteur'', vieillissant, adossé à une dalle parking condamnée, il reste le point stigmatisant de ce cœur de quartier en pleine restructuration. Il ne présente aucune attractivité (plus d'attrib*ution depuis 9 mois, y compris les propositions faites dans le cadre des réservations préfectorales ''préfet mal logés'') et pourrait être un frein à une construction neuve envisagée par La Foncière. Il fait face à une construction neuve (24 logements sociaux OPH) réalisée dans le cadre du PRU 1, et lui porte préjudice dans le cadre des attributions. Coupé, par la rue Poincaré, de la place centrale, il s'aligne dans la manivelle créée par la voie.



5- Projet :

Dans le cadre du PRU 1, l'équipement public « Maison Pour Tous » situé au sud de la zone a été démoli, faisant place à un espace vert reconverti en réserve foncière. Ce dernier, doit accueillir à terme une construction de l'opérateur Amallia mandaté par Action Logement (environ 20 à 25 logements prévus).

Dans cette perspective et dans le cadre du PRU 2, une construction de même densité (R+2), doit être reconfigurée sur l'espace laissé libre par la démolition du Rousset. De même, la dalle parking à l'arrière du bâtiment, dont la partie souterraine est fermée depuis 6 ans pour cause de vandalisme important, sera elle aussi démolie pour permettre de recréer du stationnement conforme aux besoins du nouvel immeuble mais aussi pour résidentialiser ce dernier.



Le projet a pour objectif de dédensifier le cœur de quartier tout en maintenant une construction en alignement des rues ; il permet également d'offrir des logements conformes aux attentes des locataires et de redonner une attractivité à la partie centrale du quartier à l'image encore dépréciée ; enfin il s'ajoute aux rénovations des immeubles alentour prévus dans le PRU 2 Vercors, Pilat, Queyras, Limouches, Echaillon, Tourniol) et vient donc terminer de manière cohérente la transformation urbaine du quartier.

6- Demande d'investissement anticipé :

Il est envisagé une mise en œuvre rapide du projet induite par :

- La nécessité de faire face à un squat important du hall d'immeuble situé au sud, lieu de rassemblement et point stratégique pour des dealers.
- Le besoin d'accompagner l'investisseur privé dans son projet et donc le changement d'image du quartier.
- L'achèvement de la rénovation urbaine du secteur « cœur de quartier »

Dépenses prévisionnelles phase 1 :

Voir tableau joint sur le bilan dépenses / recettes

TOTAL : 1 827 200,46 € HT

Subvention attendue : 1 279 040 €

Calendrier prévisionnel phase 1 :

Relogement : 2017/ 2018

Travaux (préparation + curage = démolition) : 1er semestre 2019 – avril 2019

TABLEAU DU BILAN DEPENSES/RECETTES

DEMOLTIONS

	Coût travaux de démolition					
OPERATION	QUARTIER	Nbre logements	Nbre logements vacants au 30/09/2015	Ratio HT	Coût travaux TTC	Coût travaux HT
ROUSSET	Le Plan	62	21	10 160	755 862	629 885,00
DAMIERS	Fontbarlettes	59	30	13 210	935 288	779 407,00
PLEIN CIEL	Polygone	70	17	15 275	1 283 082	1 069 235,00

Valorisation Foncière		
5 530 m²	0	0
3 020 m²	50 €	151 000 €
2 100 m²	50 €	105 000 €

Pour l'opération de démolition du Rousset, la valorisation foncière s'appuie sur des volontés de discussion avec Action Logement pour leur transmettre le terrain gratuitement dans le cadre des contreparties du NPNRU. Si toutefois la discussion autour de ce terrain ne peut aboutir, la Valorisation foncière sera mise à jour au regard du règlement général de l'ANRU.

	Modalités de calcul de la subvention									
	Dépenses							Recettes		
OPERATION	Coût travaux HT	Maitrise d'oeuvre HT 10%	MOUS	Indemnité perte d'exploitation	Indemnité compensant la VNC	Forfait relogement	**Total dépenses**	Valorisation foncière	Bilan	**Subvention ANRU 70%**
ROUSSET	629 285	62 928	-	221 585,46	808 402,00	105 000	**1 827 200,46**	0,00	**1 827 200**	**1 279 040**
DAMIERS	779 407	77 940	-	0	906 549,00	69 000	**1 832 896**	151 000,00	1 681 896	**1 177 327**
PLEIN CIEL	1 069 235	106 923	-	323 778,60	384 614,00	144 000	**2 028 551**	105 000,00	1 923 551	**1 346 486**

Reconstruction hors site

Fiche 6

Maîtrise d'ouvrage : Valence Romans Habitat

Intitulé du projet : Construction de 10 logements – Le Clos Léopoldine (lot 4 du PA)

Volet : Reconstruction de logements sociaux

Description : Hors QPV

1- Projet :

L'OPH réalise une opération d'aménagement au sud de l'avenue Victor Hugo à Valence sur un terrain d'environ 18 000 m². Cette opération d'aménagement comprend 6 lots dont 2 ont été réservés par l'OPH pour construire :

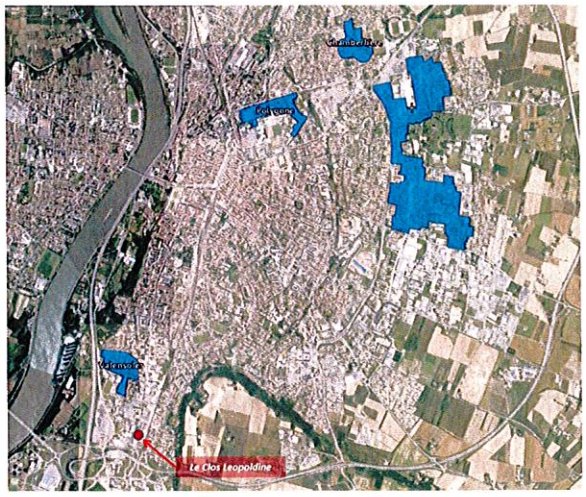
sur le lot 3 : 40 logements

sur le lot 4 : 18 logements (dont 10 objet de cette fiche)

Les lots 1 ; 2 ; 5 et 6 seront vendus à des promoteurs pour réaliser des logements en accession à la propriété. Le nombre total de logement sur cette opération sera de 180 dont 58 logements locatifs sociaux.

Sur les 58 logements réalisés par l'OPH, 50 sont inscrits dans le protocole de préfiguration.

Les 10 logements de cette fiche sont décomposés en 6 PLAi et 4PLUS



Localisation Opération
Le Clos Léopoldine



Plan d'aménagement



Dépenses prévisionnelles :

Prix de revient (TTC, TVA 5,5%)

Charge Foncière :	313 000
Travaux :	837 000
Honoraires :	150 000
Total :	1 300 000

Plan de financement :

Subv PLAi :	43 200
Subv SF PLAi :	10 800
Prêt bonifié PLUS :	26 800
Prêt bonifié PLUS (SF) :	26 800
Prêt bonifié PLAI :	54 000
Prêt bonifié PLAI (SF) :	13 800
Autre prêt PLUS/PLAI :	1 124 600
Total	1 300 000

Calendrier prévisionnel :

Dépôt du PC : décembre 2016
Consultation des entreprises : juin 2017
Démarrage des travaux : octobre 2017
Réception des travaux : décembre 2018

Fiche 7

Maîtrise d'ouvrage : Valence Romans Habitat

Intitulé du projet : Construction de 40 logements – Le Clos Léopoldine (lot 3 du PA)

Volet : Reconstruction de logements sociaux

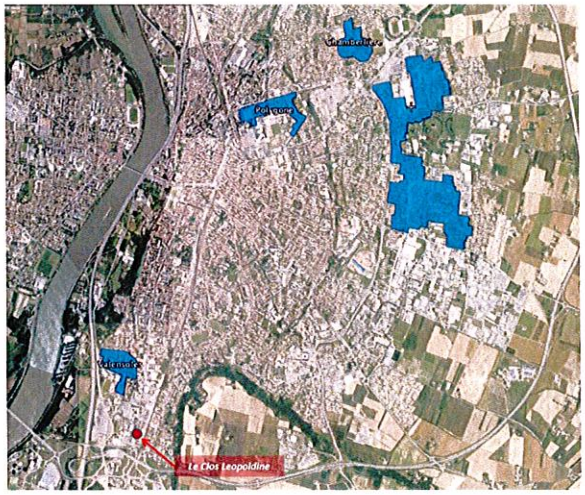
Description : Hors QPV

1- Projet :

L'OPH réalise une opération d'aménagement au sud de l'avenue Victor Hugo à Valence sur un terrain d'environ 18 000 m². Cette opération d'aménagement comprend 6 lots dont 2 ont été réservés par l'OPH pour construire :

sur le lot 3 : 40 logements (objet de cette fiche)
sur le lot 4 : 18 logements

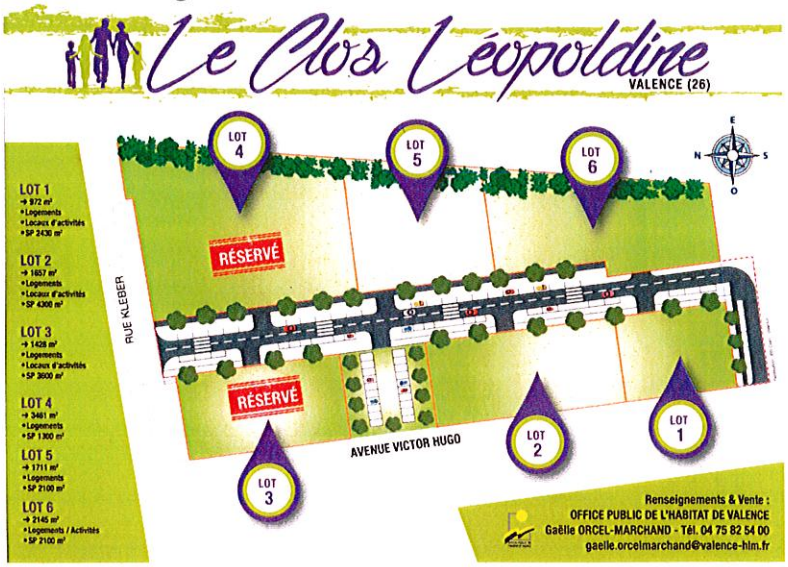
Les lots 1 ; 2 ; 5 et 6 seront vendus à des promoteurs pour réaliser des logements en accession à la propriété. Le nombre total de logement sur cette opération sera de 180 dont 58 logements locatifs sociaux.
Sur les 58 logements réalisés par l'OPH, 50 sont inscrits dans le protocole de préfiguration.
Les 40 logements de cette fiche sont décomposés en 28 PLAi et 12 PLUS.



Localisation Opération
Le Clos Léopoldine



Plan d'aménagement



Dépenses prévisionnelles :

Prix de revient (TTC, TVA 5,5%)

Charge Foncière :	1 252 000
Travaux :	3 348 000
Honoraires :	600 000
Total :	5 200 000

Plan de financement :

Subv PLAi :	201 600
Subv SF PLAi :	50 400
Prêt bonifié PLUS :	80 400
Prêt bonifié PLUS (SF) :	80 400
Prêt bonifié PLAI :	252 000
Prêt bonifié PLAI (SF) :	64 400
Autre prêt PLUS/PLAI :	4 470 800
Total	5 200 000

Calendrier prévisionnel :

Dépôt du PC : décembre 2016
Consultation des entreprises : juin 2017
Démarrage des travaux : octobre 2017
Réception des travaux : juin 2019

N° CONTRAT : 330

ZONE INTERVENTION :

Zone		INSEE ZONE	INSEE COMMUNE	N/R
66666/Commune fictive/QPV régional/QPV multisite (Intérêt régional)		QP999998	66666	
66666/Commune fictive/QPV national/QPV multisite (Intérêt national)		QP999999	66666	
26362/Valence/QPV national/Polygone		QP026006	26362	
26362/Valence/QPV national/Les Hauts De Valence		QP026007	26362	
26281/Romans/QPV régional/Centre Ancien	CA VALENCE	QP026001	26281	
26281/Romans/QPV régional/Quartier Est		QP026005	26281	

Opération	Libellé	NATURE National / Régional)	LOCALISATION IMMEUBLE : QPV DE RATTACHEMENT (ou ...)	LIEU DE REALISATION	NBRE	TYPE (MI, R+)	LOGEMENT : NBRE	SHON	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**														
330 QP999999 14 0001 001	Equipe projet protocole Agglomération	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	209 250		209 250	209 250
330 QP999999 14 0001 002	Etude des parcours résidentiels et du marché pour une diversification de la production	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	80 000		96 000	80 000
330 QP999999 14 0001 003	Observatoire local de l'habitat privé dégradé (VOC)	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	120 000		144 000	120 000
330 QP999999 14 0001 004	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POP	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	300 000		360 000	300 000
330 QP999999 14 0001 005	Etude sur l'élaboration d'une stratégie commerciale et développement	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	80 000		96 000	80 000
330 QP999999 14 0001 006	Conception d'une structure de portage de foncier et aménageur	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	40 000		48 000	40 000
330 QP999999 14 0001 007	Etude pour l'élaboration d'une stratégie de peuplement du parc social	national	QP999999	QP999999							026/CA VALENCE ROMANS AGGLO/20006878100018	20 000		24 000	20 000
330 QP026006 14 0002 001	Etude pré-opérationnelle et opérationnelle copropriété Saint Exupéry	national	QP026006	QP026006							026/COMMUNE DE VALENCE/21260362500014	90 000		108 000	90 000
330 QP999999 14 0002 002	AMO pour mise en oeuvre du PRU2: Polygone Hauts de Valence	national	QP999999	QP999999							026/COMMUNE DE VALENCE/21260362500014	90 000		108 000	90 000
330 QP999999 14 0002 003	Equipe projet protocole Valence	national	QP999999	QP999999							026/COMMUNE DE VALENCE/21260362500014	142 500		142 500	142 500
330 QP999998 14 0003 001	Equipe projet protocole Romans	régional	QP999998	QP999998							026/COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE/21260281700018	142 500		142 500	142 500
330 QP026001 14 0003 002	Etude pré-opérationnelle voire opérationnelle habitat patrimoine	régional	QP999998	QP999998							026/COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE/21260281700018	150 000		180 000	150 000
330 QP999998 14 0003 003	AMO conduite de projet	régional	QP999998	QP999998							026/COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE/21260281700018	15 000		18 000	15 000
330 QP026001 14 0003 004	marché subséquent plan guide	régional	QP026001	QP026001							026/COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE/21260281700018	60 000		72 000	60 000
330 QP026001 14 0003 005	marché subséquent stationnement	régional	QP026001	QP026001							026/COMMUNE DE ROMANS SUR ISERE/21260281700018	60 000		72 000	60 000
330 QP999999 14 0004 001	Etude PSP (Plan Stratégique de Patrimoine)	national	QP999999	QP999999							026/VALENCE ROMANS HABITAT/27260004000013	30 000		36 000	30 000
330 QP999998 14 0005 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											*1 629 2[illegible]0*		*1 856 250*	*1 629 250*
1 : INGENIERIE 15	**RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER**														
330 QP999998 15 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total RELOGEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER														
2 : AMENAGEMENT 21	**DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**														
330 QP026007 21 0001 001	*Démolition Damiers (59 logements)*	*national*	QP026007	QP026007	1		59		37 279		026/VALENCE ROMANS HABITAT/27260004000013	1 832 896		2 199 475	1 681 896
330 QP026006 21 0001 002	*Démolition Tour Plain Ciel (70 logements)*	*national*	QP026006	QP026006	1		70		34 775		026/VALENCE ROMANS HABITAT/27260004000013	2 028 551		2 434 261	1 923 896
330 QP026007 21 0001 003	*Démolition Rousset (62 logements)*	*national*	QP026007	QP026007	1		62		35 365		026/VALENCE ROMANS HABITAT/27260004000013	1 827 200		2 192 640	1 827 200
330 QP999998 21 0002 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				*3*		*191*		*35 740*			*5 688 6[illegible]*		*6 826 376*	*5 432 992*
2 : AMENAGEMENT 22	**RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES**														
330 QP999998 22 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total RECYCLAGE DE COPROPRIETES DEGRADEES														
2 : AMENAGEMENT 23	**RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE**														
330 QP999998 23 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total RECYCLAGE DE L'HABITAT ANCIEN DEGRADE														
2 : AMENAGEMENT 24	**AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**														
330 QP999998 24 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total AMENAGEMENT D'ENSEMBLE														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 31	**RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**														
330 QP026007 31 0001 001	*Clos Léopoldine (reconstruction 50 logements)*	*national*	QP026007	QP026007	1		50		130 000		026/VALENCE ROMANS HABITAT/27260004000013	6 161 136		6 500 000	6 161 136
330 QP999998 31 0002 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				*1*		*50*		*130 000*			*6 161 13[illegible]*		*6 500 000*	*6 161 136*
3 : PROGRAMMES IMMOBII 32	**PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE**														
330 QP999998 32 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total 8 PRODUCTION D'UNE OFFRE DE RELOGEMENT TEMPORAIRE														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 33	**REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**														
330 QP999998 33 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 34	**RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS**														
330 QP999998 34 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total RESIDENTIALISATION DE LOGEMENTS														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 35	**ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIETES DEGRADEES**														
330 QP999998 35 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total ACTIONS DE PORTAGE MASSIF EN COPROPRIETES DEGRADEES														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 36	**ACCESSION A LA PROPRIETE**														
330 QP999998 36 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total ACCESSION A LA PROPRIETE														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 37	**EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE**														
330 QP999998 37 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 38	**IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE**														
330 QP999998 38 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total IMMOBILIER A VOCATION ECONOMIQUE														
3 : PROGRAMMES IMMOBII 39	**AUTRES INVESTISSEMENTS**														
330 QP999998 39 0001 001			QP999998	QP999998											
	Sous Total AUTRES INVESTISSEMENTS														
TOTAL					4		241					13 479 [illegible]33		15 182 626	13 223 378
PM opérations déjà financées :															

CONTRIBUTIONS / PRETS / ECHEANCIER

Opération	Ville	%	EPCI	%	Conseil Général	%	Conseil régional	%	Bailleur social y compris les prêts	%	Fonds propres CDC	%	Europe	%	Anah	%	Autres	%	ANRU	%	PRETS	%	Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt bonifié AL	Demarrage Année	Demarrage Semestre	Durée en semestre
330 QP999999 14 0001 001			104 625	50%															104 625	50%					2016	2	3
330 QP999999 14 0001 002			40 000	50%															40 000	50%					2016	2	2
330 QP999999 14 0001 003			52 500	44%	7 500	6%									60 000	50%									2016	2	6
330 QP999999 14 0001 004			124 000	41%							26 000	9%			150 000	50%									2016	2	6
330 QP999999 14 0001 005	20 000	25%	20 000	25%							40 000	50%													2016	2	2
330 QP999999 14 0001 006	10 000	25%	10 000	25%															20 000	50%					2016	2	1
330 QP999999 14 0001 007			14 000	70%															6 000	30%					2016	2	2
330 QP026006 14 0002 001	22 500	25%									22 500	25%			45 000	50%									2017	1	2
330 QP999999 14 0002 002	45 000	50%																	45 000	50%					2016	2	2
330 QP999999 14 0002 003	71 250	50%																	71 250	50%					2016	2	3
330 QP999998 14 0003 001	71 250	50%																	71 250	50%					2016	2	3
330 QP026001 14 0003 002	37 500	25%									37 500	25%			75 000	50%									2017	1	2
330 QP999998 14 0003 003	7 500	50%																	7 500	50%					2016	2	1
330 QP026001 14 0003 004	30 000	50%																	30 000	50%					2017	1	2
330 QP026001 14 0003 005	30 000	50%																	30 000	50%					2016	2	2
330 QP999999 14 0004 001									15 000	50%									15 000	50%					2016	2	1
Sous Total ETUDES ET CONDUITE DE PROJET	*345 000*	*21%*	*365 125*	*22%*	*7 500*	*0%*			*15 000*	*1%*	*126 000*	*8%*			*330 000*	*20%*			*440 625*	*27%*							
330 QP026007 21 0001 001									504 569	30%									1 177 327	70%					2017	1	1
330 QP026006 21 0001 002									577 410	30%									1 346 486	70%					2018	1	1
330 QP026007 21 0001 003									548 160	30%									1 279 040	70%					2019	1	1
Sous Total DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									*1 630 139*	*30%*									*3 802 853*	*70%*							
330 QP026007 31 0001 001									5 855 136	95%									306 000	5%	5 757 000	93%	5 150 000	598 600	2017	1	4
Sous Total RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX									*5 855 136*	*95%*									*306 000*	*5%*	*5 757 000*	*93%*	*5 150 000*	*598 600*			
TOTAL	345 000	3%	365 125	3%	7 500	0%			7 500 275	57%	126 000	1%			330 000	2%			4 549 478	34%	5 757 000	44%	5 150 000	598 600			

(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)