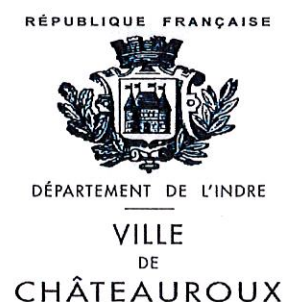
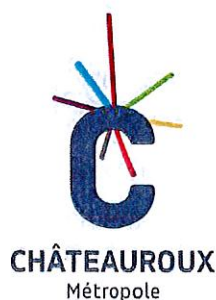


PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

CO-FINANCÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



SOMMAIRE

SIGNATAIRES	4
PRÉAMBULE	5
ARTICLE 1. QUARTIERS D'INTERVENTION	7
1.1. Saint-Jean/Saint-Jacques.....	8
1.2. Beaulieu	10
ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRÉSENT PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	12
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville et vocation des quartiers	12
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	14
2.2.1. Quartier d'intérêt national Saint-Jean/Saint-Jacques	15
2.2.2. Quartier d'intérêt régional Beaulieu	19
ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION DE DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	23
ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	23
4.1. Des études à maîtrise d'ouvrage Châteauroux Métropole pour renforcer la concrétisation du projet urbain intégré intercommunal	23
4.1.1. Étude stratégie globale habitat et peuplement	23
4.1.2. Deux études de programmation urbaine – une par quartier NPRU	25
4.2. Des études stratégiques, complémentaires menées par les bailleurs sociaux	28
4.2.1. Étude portant sur le potentiel de requalification des immeubles et perspectives dans le cadre du projet de renouvellement urbain Saint-Jean/Saint-Jacques – scalis	29
4.2.2. Étude portant sur le potentiel de requalification des immeubles et perspectives dans le cadre du projet de renouvellement urbain Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu – OPAC 36 ...	30
4.3. Une étude portant sur l'habitat participatif, à maîtrise d'ouvrage CCAS de Châteauroux...	33
ARTICLE 5. OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE DE DÉMARRAGE.....	34
ARTICLE 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	35
ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PREVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014	36
ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET	37
8.1. Gouvernance	37
8.2. Conduite de projet	39
ARTICLE 9. OPÉRATIONS FINANCÉES AU TITRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL	41
9.1. Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	41
9.2. Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet prévus dans le programme de travail	42
9.3. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts et Consignations du programme de travail.....	43

9.4. Modalités de financement du programme de travail par la Région Centre-Val de Loire	44
ARTICLE 10. OPÉRATION D'INVESTISSEMENT FINANCÉE DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	44
ARTICLE 11. DURÉE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	45
ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN – POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU	45
ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION	45
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	45
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	45
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	46
13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU	46
13.3.2. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations	46
13.3.3. Le financement des opérations par la Région Centre-Val de Loire	46
13.4. Contrôle et audits	46
13.5. Conséquences du non-respect des engagements	47
13.6. Clause de renégociation du protocole	47
13.7. Traitement des litiges	47
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	47
SIGNATURES	48
ANNEXES	49

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

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

Vu le Comité d'Engagement de l'ANRU du 21 mars 2016,

Vu la délibération n° 2015-115 du Conseil communautaire de l'agglomération Châteauroux Métropole du 28 mai 2015 portant sur la convention cadre du Contrat de Ville 2015-2020,

Vu la délibération n° 2015-283 du Conseil municipal de la Ville de Châteauroux du 1^{er} juin 2015 portant sur la convention cadre du Contrat de Ville 2015-2020,

Vu la délibération n°15.05.26.69 du Conseil régional Centre-Val de Loire du 22 mai 2015 portant sur le Contrat de Ville Châteauroux Métropole,

Vu la délibération du Conseil Départemental du 20 mai 2016 portant sur la signature du protocole de préfiguration NPRU Châteauroux Métropole,

Vu la décision du Centre Communal d'Action Sociale de Châteauroux du 19 avril 2016 portant sur la signature du protocole de préfiguration NPRU Châteauroux Métropole,

Vu l'arrêté du 5 janvier 2016 portant délégation de signature pour la direction du réseau et des territoires de la Caisse des Dépôts,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de scalis du 17 juin 2015 portant sur le Contrat de Ville Châteauroux Métropole,

Vu la délibération n°002021 du Conseil d'Administration de l'OPAC 36 du 28 avril 2016 portant sur la signature du protocole de préfiguration NPRU Châteauroux Métropole,

SIGNATAIRES

- L'État, représenté par le Préfet de l'Indre, Monsieur Alain Espinasse,
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, désignée ci-après «l'Agence» ou «l'ANRU», représentée par son Directeur Général, Monsieur Nicolas Grivel,
- L'Établissement Public de Coopération Intercommunale Châteauroux Métropole, désigné ci-après «porteur de projet», représenté par son Vice-Président, Monsieur Michel Blondeau,
- La Commune de Châteauroux, représentée par son Maire, Monsieur Gil Avérous,
- La Région Centre-Val de Loire, représentée par sa Conseillère Régionale, Madame Kaltoum Benmansour,
- Le Conseil Départemental de l'Indre, représenté par son Président, Monsieur Serge Descout,
- Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Châteauroux, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Imane Jbara-Sounni,
- La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional Adjoint, Monsieur Christian Baudot,
- Le bailleur social scalis, représenté par son Président-Directeur Général, Monsieur Guy Pépin,
- Le bailleur social OPAC 36, représenté par son Directeur Général, Monsieur Pascal Longein,

PREAMBULE

La politique de la ville est ancrée depuis de nombreuses années sur Châteauroux Métropole et constitue un des piliers du projet territorial. D'abord traduite par l'opération de Développement Social de Quartier (DSQ) sur le secteur de Saint-Jean entre 1989 et 1994, elle s'est ensuite étendue à d'autres secteurs de la ville de Châteauroux avec le Contrat de ville de 1995 à 1999.

Lors de la création de l'agglomération, fin 1999, la politique de la ville devient une des quatre compétences obligatoires de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et se concrétise par la mise en place d'un Contrat de ville intercommunal concernant Châteauroux et Déols entre 2000 et 2006.

Dans le même temps, entre 2004 et 2009, un Programme de Renouvellement Urbain (PRU) va rayonner tout particulièrement sur 4 quartiers castelroussins : Saint-Jean / Saint-Jacques, Cré, Le Fontchoir et Vaugirard, auxquels il faut ajouter « l'opération isolée » de Beaulieu. De nombreuses réhabilitations, résidentialisations, modernisations, démolitions de barres d'immeubles, reconstructions de petits collectifs ou de maisons individuelles ont eu lieu. Des aménagements de l'espace public (voirie, parkings, aires de jeux) ou des constructions d'équipements culturels ou à vocation économique ont également été menés. A partir de 2007, et jusqu'en 2014, le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) va prendre la suite du Contrat de ville et concernera 5 quartiers.

Tout en innovant, Châteauroux Métropole s'attache continuellement à capitaliser ses expériences et démarches passées. C'est pourquoi le territoire de l'agglomération s'est doté dès 2012 d'un nouveau référentiel pour l'action publique et partenariale co-construit, le Plan Stratégique Local (PSL).

A travers lui, les acteurs locaux se sont d'abord consacrés à sécuriser les acquis du PRU 1 dans les quartiers. En effet, premier programme à être achevé au niveau national en 2009, il a permis la normalisation de quartiers comme Le Fontchoir, Cré et leur sortie des dispositifs de la politique de la ville. Dans un second temps, le PSL a pour objectif d'améliorer durablement l'attractivité des quartiers en donnant aux habitants de ces quartiers l'envie d'y rester et aux autres de s'y installer.

Les différentes dynamiques ont contribué à la réduction des écarts entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération.

Cependant, malgré les efforts déployés, le contexte socio-économique est fragile. Des territoires comme Saint-Jean/Saint-Jacques, Beaulieu et Vaugirard sont à nouveau en grandes difficultés accentuées depuis la crise économique de 2008 qui s'est traduite par une augmentation du chômage, des bénéficiaires de minima sociaux et de la vacance. Une étude de l'INSEE de 2012 classe notamment Saint-Jean parmi les 3 quartiers les plus pauvres de la région Centre-Val de Loire.

Les acteurs locaux s'inscrivent dans une posture offensive de rebond tant économique que démographique.

Au-delà de l'objectif de ramener les quartiers en difficultés dans le droit commun, la politique de la ville Châteauroux Métropole entend aller plus loin pour que ces quartiers deviennent des territoires d'entraînement, porteurs d'une dynamique pour l'ensemble de l'agglomération.

C'est à ce titre, dans le cadre d'une géographie prioritaire resserrée par la loi du 21 février 2014, que le Contrat de Ville 2015-2020 a été signé le 19 juin dernier portant sur trois quartiers prioritaires : Saint-Jean/Saint-Jacques ; Beaulieu et Vaugirard/Saint-Christophe/Les Rocheforts, soit 8 050 habitants selon l'INSEE. En alliant les dimensions sociales, économiques et urbaines, au travers des trois piliers qu'il comprend, il constitue une synthèse des expériences menées jusqu'alors et prolonge, de manière opérationnelle, l'esprit du PSL.

Concomitamment, les différents documents stratégiques de planification et de programmation au service du territoire (ScoT, PLUi, PLH, Contrat d'Agglomération...) ont été révisés ou vont l'être pour non seulement respecter la législation en vigueur mais surtout mieux prendre en compte les enjeux locaux comme organiser une gestion économe des sols, favoriser le resserrement urbain, encourager la mixité sociale, faciliter les parcours résidentiels et ajuster l'offre nouvelle de logements, organiser le développement du territoire au travers d'une répartition rationnelle de l'habitat, des activités, des équipements et services.

Une des premières actions du PSL menée est l'étude «Arc Sud castelroussin» entre 2013 et 2015. Cette réflexion a porté sur trois échelles : celle de l'agglomération afin de veiller à la cohérence des politiques publiques, au niveau de la ville, afin d'améliorer les liens entre les quartiers et les parcours résidentiels, mais aussi à l'échelle des quartiers pour répondre au plus près aux besoins des habitants.

Dès cette étude, les acteurs locaux ont perçu la nécessité d'une réflexion globale, partagée et co-construite pour la cohésion sociale, le développement économique et le renouvellement urbain du territoire pour les 20 à 30 prochaines années.

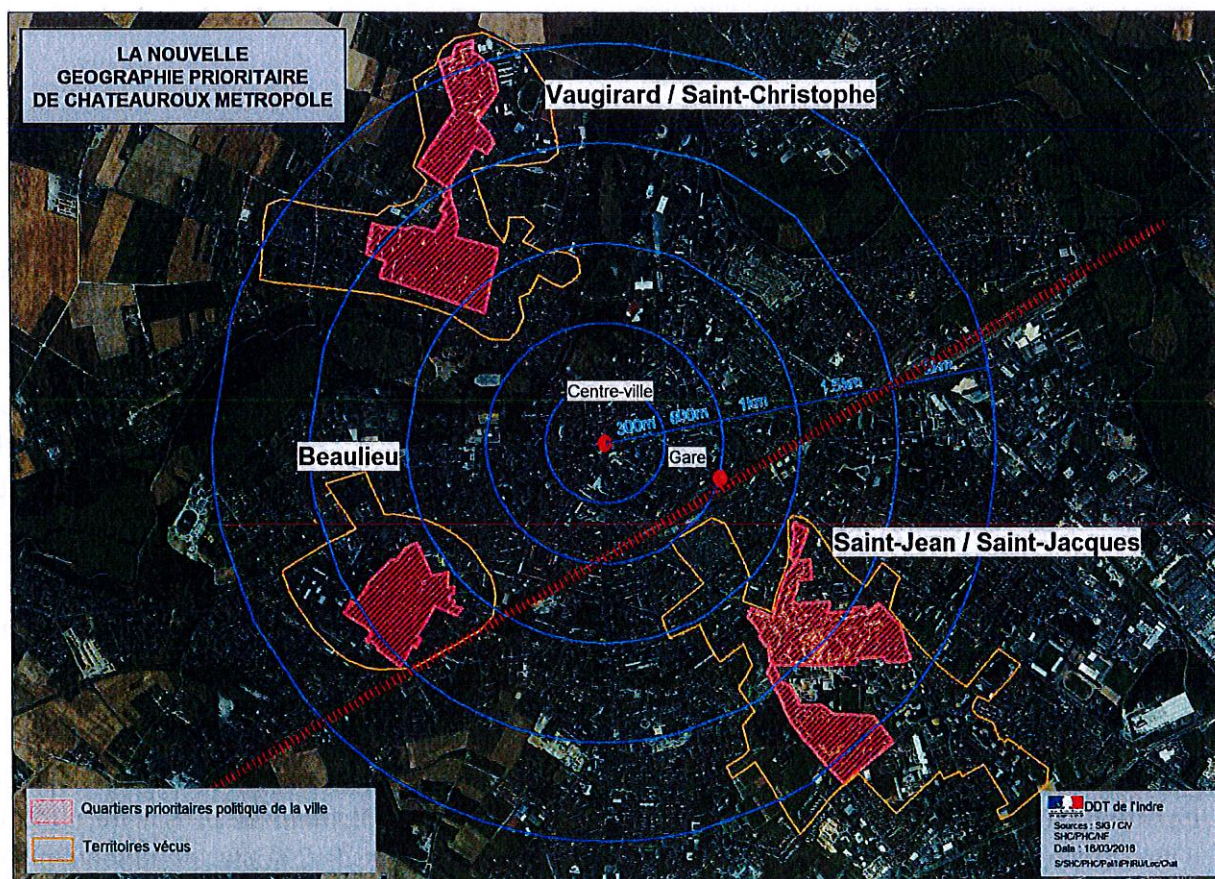
La détermination des sites d'intérêt national Saint-Jean/Saint-Jacques et régional Beaulieu sur l'agglomération de Châteauroux Métropole renforce cette dynamique de renouvellement urbain. Le NPRU constituera ainsi un véritable accélérateur des projets locaux.

Le présent protocole de préfiguration, annexe du Contrat de Ville 2015-2020, s'appuie sur le dossier examiné par le Comité d'Engagement du 21 mars 2016, et dont la composition est définie en annexe du règlement général de l'ANRU.

ARTICLE 1. QUARTIERS D'INTERVENTION

La nouvelle politique de la ville de l'agglomération repose sur les 3 quartiers prioritaires castelroussins : Saint-Jean/Saint-Jacques, Beaulieu et Vaugirard/Saint-Christophe/Les Rocheforts.

↳ plan de situation des quartiers prioritaires



Ces territoires rassemblent aujourd'hui 8 050 habitants avec un revenu annuel médian par unité de consommation évoluant entre 7 300 € pour le quartier d'intérêt national Saint-Jean/Saint-Jacques, 10 200 € pour le quartier d'intérêt régional Beaulieu et 11 000 € pour Vaugirard/Saint-Christophe/Les Rocheforts. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec le critère unique de référence nationale établi à 60 % du revenu médian soit 11 250 € par an.

Ces 3 quartiers prioritaires disposent d'atouts et de faiblesses communs :

POINTS COMMUNS AUX DIFFERENTS QUARTIERS
FAIBLESSES • Territoires présentant un grand nombre de fragilités sociales et économiques ; • Concentration de la vacance sur des formes urbaines et types d'habitat obsolètes : immeubles-barres très hauts, décalage taille des logements /taille des ménages ; • Manque de maillage des quartiers entre eux dans la système Ville.

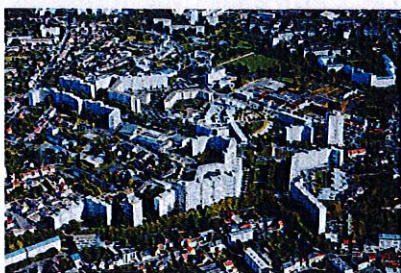
ATOUTS

- Quartiers bien équipés (notamment en équipements de proximité) ;
- Potentiel foncier pour l'avenir ;
- Ancrage fort dans la politique de la ville (dynamique locale).

Chaque territoire a néanmoins des spécificités.

1.1. Saint-Jean/Saint-Jacques

Le quartier Saint-Jean constitue le quartier emblématique de la Politique de la Ville locale.



vue aérienne de Saint-Jean après le PRU 1 et avant le NPRU

Construit entre 1964 et 1972, il symbolise pleinement ces grands ensembles qui fleurissent sur le territoire à cette époque.

Classé « Zone à Urbaniser en Priorité » en 1962, le quartier allait connaître ensuite, après le premier choc pétrolier de 1973, un phénomène de dégradation marqué.

Cette ZUP a fait l'objet de l'essentiel des crédits du PRU 1 de 2004 à 2009. Le parc public a été dédensifié (destruction de 340 logements-construction de 60 logements sur site, dont 24 par la Foncière), requalifié (résidentialisations) et rénové.

Aujourd'hui, à Saint-Jean, le parc de 1 547 logements sociaux constitue l'habitat de 85 % des ménages du quartier, essentiellement sous forme de collectifs. Il souffre cependant à nouveau d'une importante désaffection (le taux de vacance commerciale est actuellement de 11 %, contre 4 % il y a 4 ans) due notamment à une forme urbaine désuète. Les immeubles R+7 et plus ne répondent plus à la demande locale et constituent une fracture avec le bâti faubourien environnant. En dépit des faibles loyers et charges pratiqués, le principal bailleur scalis envisage de démolir des logements pour réduire ses coûts d'exploitation, réadapter le parc au marché (petits logements-isolation phonique et thermique-sécurité), optimiser les réseaux et en changer l'image. La restructuration du quartier aura des impacts sur le réseau de chaleur urbain actuel, la géothermie.

Au quartier Saint-Jean, s'aggrave, dans le périmètre retenu politique de la ville, 779 des 1 735 logements collectifs du quartier Saint-Jacques, longtemps connu sous le nom de ZUP 2 (499 logements scalis et 280 logements du bailleur OPAC 36), pour lesquels des travaux de rénovation s'imposent afin de contrecarrer les signes avant coureurs de désaffection récemment enregistrés.

Il y a peu de diversification de l'habitat sur ce quartier en termes de statut d'occupation et de type de bâti. Le quartier Saint-Jean concentre les plus forts taux de population en précarité : personnes isolées, familles monoparentales, chômage, faible niveau scolaire et de formation. Ces caractéristiques sont moins marquées sur le quartier Saint-Jacques. À noter l'indice de jeunesse de 1,6, exceptionnel pour l'agglomération de Châteauroux et la ville (0,9), ce qui implique une

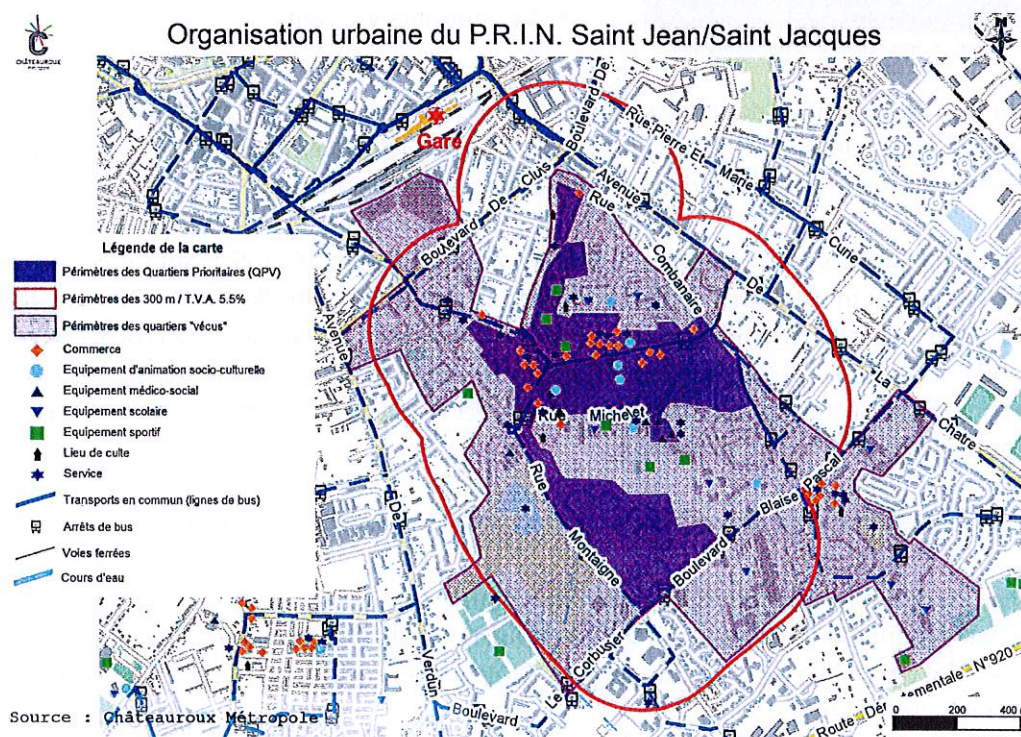
problématique particulière pour ce quartier où les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans.

Le quartier est majoritairement résidentiel. La mixité fonctionnelle pourrait être renforcée, une étude d'opportunité et de faisabilité concernant la création d'un centre d'affaire de quartier sur Saint-Jean/Saint-Jacques est menée depuis fin 2015.

Le 1^{er} PRU a financé des équipements structurants : mairie annexe, bibliothèque, collège, création d'un marché, réaménagement des espaces publics. Le quartier est bien équipé de services de proximité sur Saint-Jean et accessibles depuis Saint-Jacques : équipements d'animation socio-culturelle, médico-sociaux, scolaires, sportifs, services publics-parapublics, lieux de culte. De nombreux commerces sont présents (une trentaine), toutefois une attention est à porter aux deux centres commerciaux qui ne vivent pas très bien (sentiment d'insécurité).

La proximité du centre-ville et les transports gratuits permettent d'accéder facilement à d'autres équipements même si l'organisation urbaine enclavée des quartiers et les barrières « mentales » font que, souvent, les habitants ont du mal à sortir de leur environnement.

➤ organisation urbaine du quartier d'intérêt national Saint-Jean/Saint-Jacques



POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC

Saint-Jean

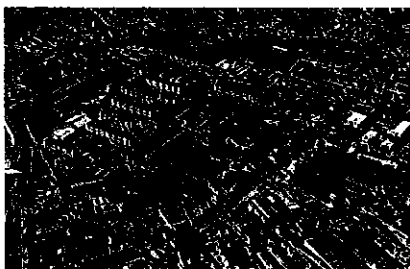
- un territoire en grande souffrance socio-économique en limite du centre-ville ;
- un quartier qui cumule tous les indicateurs de fragilité et sur lequel la vacance est remontée ;
- des formes urbaines (R+7 et plus) désuètes ;
- un quartier très bien situé et desservi ;
- une mixité fonctionnelle fragiles : des commerces à soutenir ;

- un territoire jeune, un vivier pour l'avenir ;
- la perception d'un quartier « repoussoir » en rupture avec l'image de quiétude de Châteauroux.

Saint-Jacques

- un quartier péricentral à raccrocher à la dynamique du PRU 1 ;
- une relative proximité avec le centre-ville en limite de Saint-Jean ;
- une bonne « absorption » des ménages relogés de Saint-Jean lors du PRU 1 ;
- peu de vacance ;
- une morphologie urbaine à taille humaine et des aménagements paysagers valorisants ;
- un risque réel de basculement.

1.2. Beaulieu



vue aérienne de Beaulieu avant toute démolition

L'ex-ZUS de Beaulieu compte, en 2011 (avant la première démolition de bâtiments de 136 logements), 1 320 logements datant des années 60, dont 87 % sont des locatifs sociaux de l'OPAC 36 et 14 logements de Scalis.

2311 habitants y vivent.

Il s'agit pour l'essentiel d'une population âgée, installée depuis très longtemps et très attachée au quartier, dont les ressources sont faibles (le taux d'allocataires isolés CAF est de 75 %). Elle privilégie désormais les petits logements avec des charges réduites et d'accès aisé.

Les indicateurs disponibles sont révélateurs d'un quartier en difficultés (59 % sont des ménages isolés et 31 % ont un revenu imposable inférieur à 450 € par mois). Le parc de l'OPAC 36 est constitué, en 2011, de 30 bâtiments collectifs R+2 et R+4 et de 24 logements individuels. La typologie est répartie en 299 T2, 697 T3, 185 T4 et T5. La vacance concerne tous les types de logement, un peu moins les T2, mais elle se concentre sur les bâtiments non raccordés à la chaufferie bois du quartier, aux 4^e étage sans ascenseur et/ou sans terrasses.

Fin 2014, le taux de vacance commercial est de 7% ; celui de mobilité est de 17 %.

La diversification de l'habitat dans le quartier Beaulieu doit aller vers le confort d'une population de plus en plus vieillissante et l'introduction de nouveaux produits logements destinés aux familles. L'introduction de commerces de proximité et d'entreprises est à envisager avec prudence pour garantir leur viabilité économique.

Le quartier Beaulieu est bien situé à proximité du centre-ville dans un périmètre triangulaire formé par le boulevard des Marins, l'avenue d'Argenton et les voies ferrées. Il est ceinturé et centré sur lui-même par un système viaire circulaire ayant peu d'accroches ou de raccordement avec le périmètre extérieur.

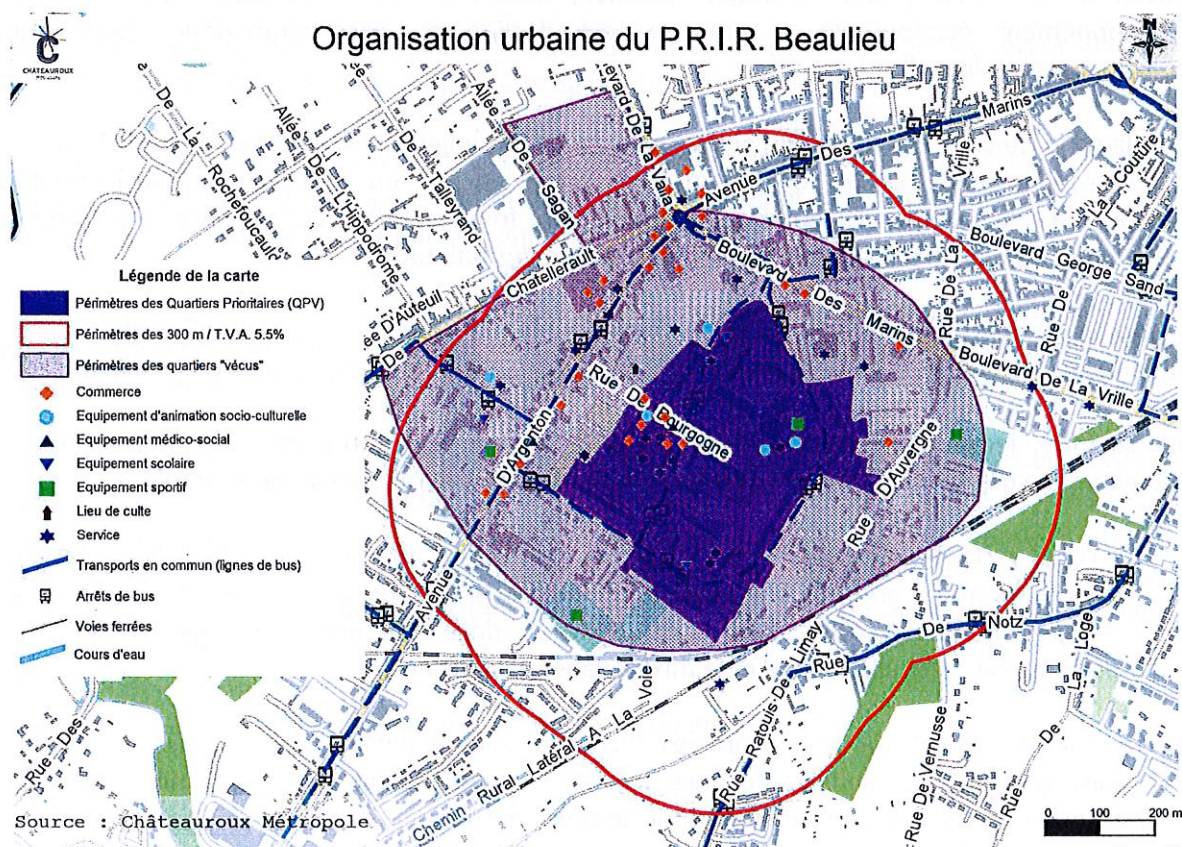
Le quartier est régulièrement desservi par les transports collectifs gratuits de l'agglomération. Toutefois, comme pour Saint-Jean et Saint-Jacques, l'offre ne peut répondre à tous les besoins de

liaisons (inter-quartiers, inter-zones d'activités) ou d'horaires (horaires de nuit ou de week-end). Les liaisons douces doivent également être renforcées.

Beaulieu a bénéficié d'aides de l'ANRU au titre des opérations isolées pour un montant de 729 k€. Une étude urbaine initiée en 2009 par l'OPAC 36, la Ville de Châteauroux et la Communauté d'agglomération a débouché en 2011 sur un programme opérationnel 2011-2017 en 3 phases, qui se réalise progressivement. Il comprend la démolition de 254 logements (6 bâtiments, dont 3 restent à démolir), la reconstitution d'une offre diversifiée de 194 logements à l'échelle du Grand Quartier, l'amélioration des logements restants, la vente de 24 logements individuels, la diversification de l'offre avec des PSLA, la restructuration des îlots, le réaménagement des espaces publics, le renforcement de la centralité autour du centre commercial et l'optimisation du réseau de chaleur (chaufferie biomasse). Ce programme demande à être complété par des interventions pour un meilleur raccordement du quartier dans le tissu urbain environnant.

Le quartier est essentiellement résidentiel. Beaulieu bénéficie cependant de nombreux services de proximité : bibliothèque annexe, écoles, équipements d'animation socio-culturelle, médico-sociaux, scolaires, sportifs, services publics - parapublics, lieu de culte et d'un centre commercial et de services.

↳ organisation urbaine du quartier d'intérêt régional Beaulieu



POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC

Beaulieu

- un quartier village dans la ville ;
- un quartier enclavé, sans liaison explicite avec les axes urbains de la ville ;
- un quartier en pleine adaptation au vieillissement de ses habitants ;
- un quartier bien situé et desservi ;
- un quartier agréable qui dispose de presque trop d'espaces libres malgré la qualité des aménagements paysagers.

ARTICLE 2. OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LES QUARTIERS VISÉS AU PRÉSENT PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville et vocation des quartiers

Le Contrat de Ville Châteauroux Métropole 2015-2020 est le fruit d'un travail partenarial avec l'ensemble des parties prenantes de la politique de la ville : collectivités, Etat, bailleurs sociaux et collectif précurseur du Conseil Citoyen.

Chacun de ses trois piliers «cohésion sociale», «cadre de vie – renouvellement urbain» et «développement économique et emploi», est décliné en axes stratégiques puis objectifs opérationnels et plans d'actions.

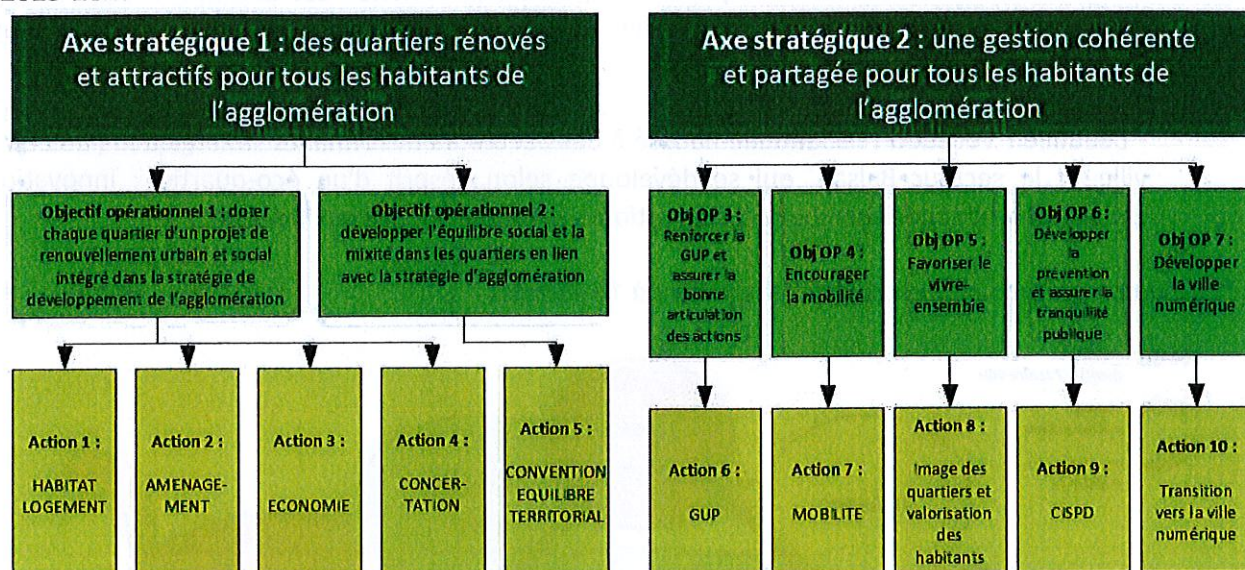
Au-delà de la transformation du bâti et du cadre de vie, les enjeux liés à l'emploi, à la cohésion sociale et à l'environnement urbain sont également fortement pris en considération localement pour contribuer à produire la ville durable : une ville plus fonctionnelle, plus mixte et équilibrée, plus respectueuse de son environnement pour le bien-être des habitants.

Le renouvellement urbain des quartiers de Châteauroux Métropole a un double objectif : donner aux habitants de ces quartiers envie d'y rester et à ceux qui n'y sont pas encore de s'y s'installer.

Pour se faire, localement, dans la dynamique du PSL et du Contrat de ville, deux orientations stratégiques se dégagent sur la problématique « cadre de vie et renouvellement urbain » :

- l'une portant sur le bâti : «des quartiers rénovés et attractifs pour tous les habitants de l'agglomération» en dotant chaque quartier d'un projet de renouvellement urbain et social intégré, à horizon 2030, dans la stratégie de développement de l'agglomération et en développant l'équilibre social et la mixité dans les quartiers ;
- l'autre portant sur la gestion des territoires : «une gestion des quartiers cohérente et partagée pour les habitants de l'agglomération : GUP, mobilité, vivre-ensemble, prévention / tranquillité publique et ville numérique seront prioritaires.

➤ *Arbre d'objectifs portant sur le pilier 2 « cadre de vie – renouvellement urbain » du Contrat de ville 2015-2020*



Les quartiers d'habitat social ont ainsi vocation à moyen et long termes (horizon 2030) à être des pièces essentielles du projet de développement territorial de Châteauroux Métropole :

- pouvoir prendre toute leur place dans la structure et la vie de la ville en acquérant une identité propre et valorisée et en se rendant créateurs de valeur pour le territoire ;

Les caractéristiques spécifiques des villes moyennes en marché détendu (forte vacance, peu d'initiatives privées, inadéquation entre attentes des ménages et caractéristiques des logements...) seront prises en compte dans l'établissement des projets.

Ainsi, progressivement, une dédensification de l'habitat social dans ces quartiers où la concentration est la plus forte sera menée, tout en s'inscrivant dans un projet global de diversification de l'habitat à l'échelle des quartiers, de la ville voire de l'agglomération.

Pour ce faire, un projet urbain spécifique sera mis en œuvre pour chacun des quartiers, assis sur ses caractéristiques propres et permettant de les étayer dans leur structure interne et dans la relation qu'ils entretiennent avec le reste de la ville. Ils recevront pour cela des interventions urbaines de natures, d'échelles et d'ampleurs diverses, qui toutes devront viser la reconstitution et la pérennisation d'un cadre de vie attractif et la mise en place de relations fluides avec leur environnement urbain.

- être des supports pour le développement personnel de leurs habitants.

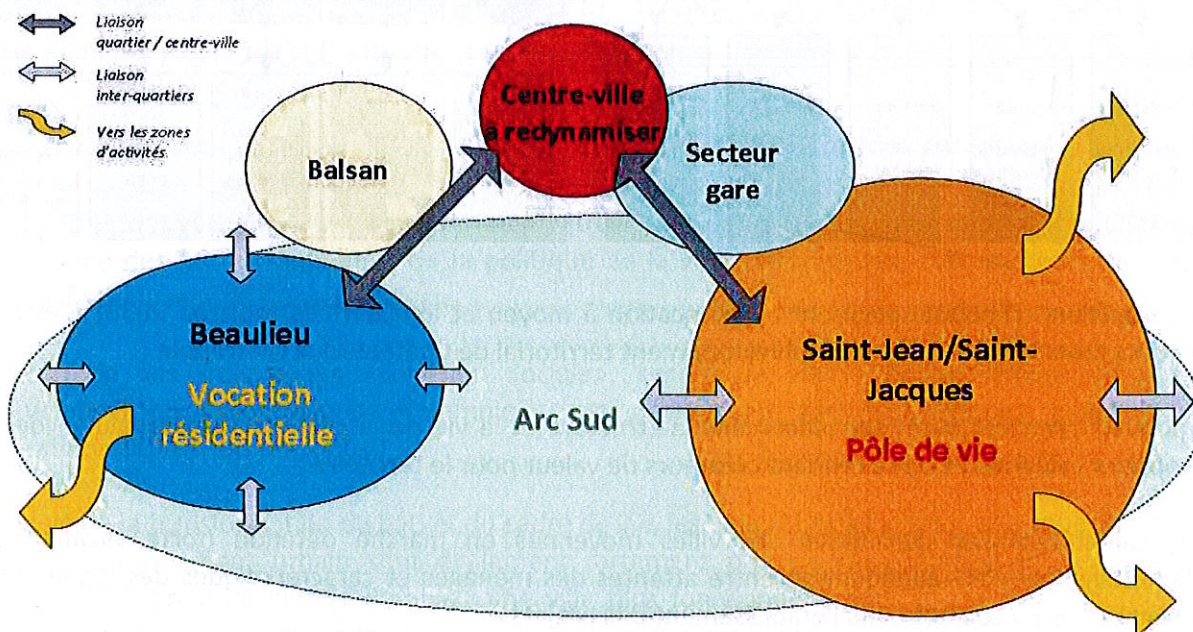
La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain aura ainsi pour but de favoriser des parcours de vie (logement, insertion économique et sociale...) ascendants pour les habitants des quartiers.

Au regard des caractéristiques intrinsèques des quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu, de leur environnement urbain mais également à l'ambition définie par le projet de territoire, la vocation et le rôle de ces quartiers à horizon 2030 a été définie collectivement :

- Saint-Jean/Saint-Jacques : Vocation Pôle de vie qui tend vers une mixité fonctionnelle et où la vocation résidentielle avec équipements, services, activités est adossée à des secteurs environnants stratégiques (le centre-ville et la gare, futur pôle attractif à rayonnement intercommunal) ;

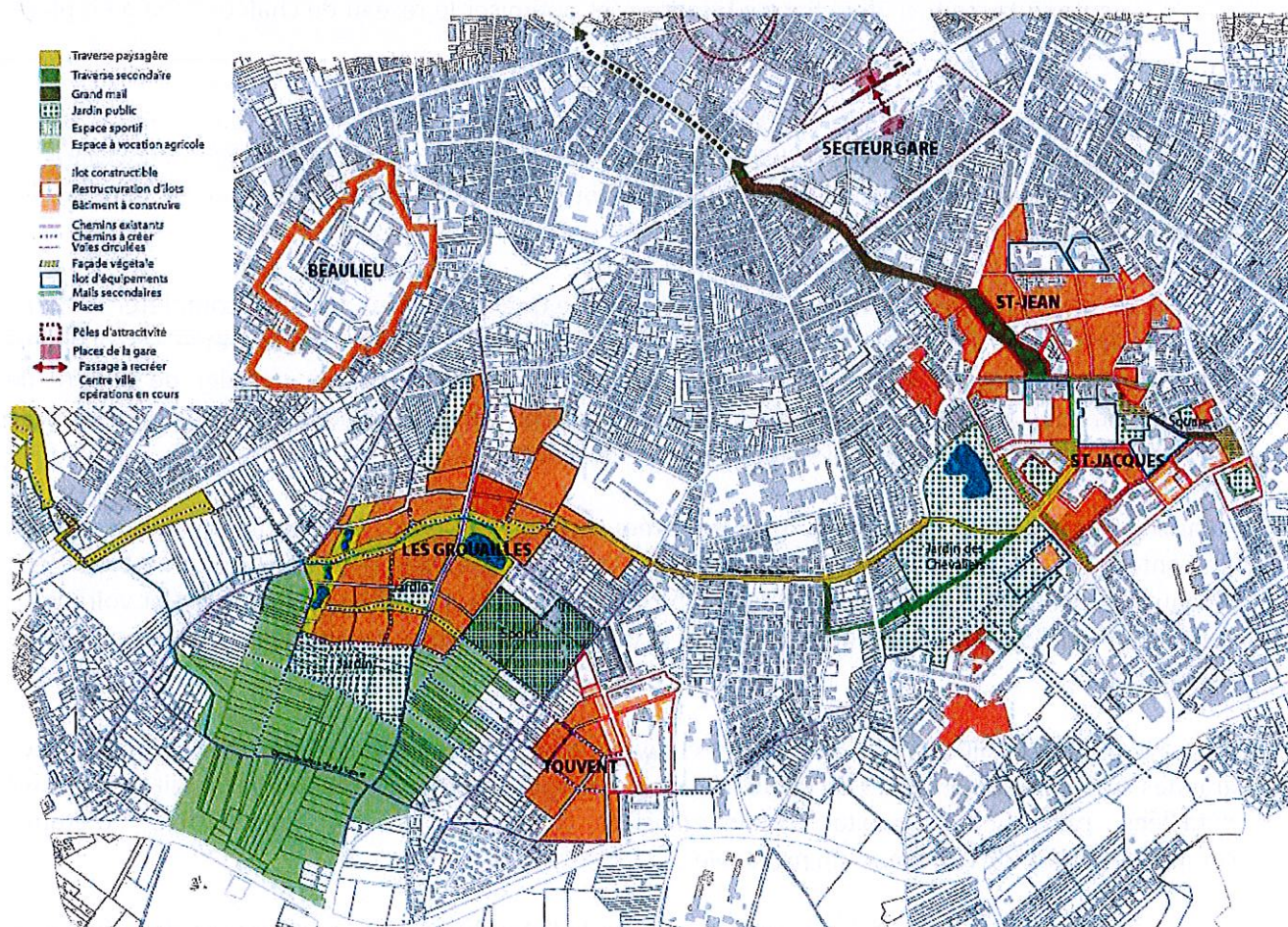
- Beaulieu : Vocation résidentielle adossée à des secteurs environnants stratégiques (le centre-ville et le secteur Balsan, qui se développe selon l'esprit d'un éco-quartier : innovation, enseignement supérieur, complexe aquatique, hippodrome, accueil de loisirs...).

↳ schéma portant sur la vocation des quartiers à 10-15 ans



2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Au préalable, il convient de rappeler qu'une étude portant sur la stratégie urbaine et sociale des quartiers sud de la Ville de Châteauroux (de Saint-Jean à Beaulieu en passant par Touvent, Grands Champs) a été menée entre 2013 et 2015. Dans le cadre du PSL, cette étude dénommée « Arc Sud castelroussin » a abouti à la production d'un plan de référence pour les décennies à venir favorisant le développement d'une stratégie globale partagée par l'ensemble des acteurs locaux, cohérente et reliant les quartiers entre eux.



L'ensemble de la démarche entreprise permet de mieux anticiper le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) local.

2.2.1. Quartier d'intérêt national Saint-Jean / Saint-Jacques

L'étude Arc Sud a abouti à la définition des grandes orientations et d'un plan de référence. Dans un second temps, elle s'est attachée à décliner les perspectives d'un projet urbain et social pour les quartiers Saint-Jean / Saint-Jacques.

- Pour satisfaire l'enjeu principal qui est de changer l'image de ces quartiers et en améliorer leur attractivité, les objectifs en matière de renouvellement urbain pour le grand quartier Saint-Jean/Saint-Jacques sont :

- Diversifier l'offre de logements et rendre plus attractif le parc social :
 - démolir les immeubles « dinosaures » ;
 - proposer une offre nouvelle (intermédiaire, accession...) qui correspond aux besoins identifiés sur le territoire ;

- renforcer le dispositif de gestion de la demande et des attributions des logements sociaux ;
 - requalifier le parc existant attirant ainsi de nouvelles populations tout en étant vigilant au reste pour vivre des habitants les plus précaires ;
 - soutenir la maîtrise des charges locatives (et optimiser le réseau de chaleur urbain en place, la géothermie).
- Renforcer un cadre de vie de qualité et des espaces publics accessibles à tous : requalifier les espaces publics (places singulières/lieux de polarité, identité paysagère, espaces conviviaux et sécurisés...) et les pieds d'immeubles des quartiers pour une meilleure appropriation des lieux par les habitants ;
- Relier les deux secteurs avec le centre-ville et ouvrir le quartier sur ses franges : compléter la trame viaire intérieure et extérieure du quartier, création d'un mail « parc » qui traverse les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques rejoignant le centre-ville, forte proximité avec le quartier de la gare de Châteauroux qui va être restructuré dans les années à venir (réalisation notamment d'une passerelle favorisant les liaisons douces au-dessus des lignes ferroviaires) ;
- Enrichir la mixité fonctionnelle du quartier : créer des équipements structurants (gymnase, maison de santé) tout en rationalisant les équipements existants (équipements socio-culturels, scolaires, réseaux de chaleur), s'appuyer sur l'innovation offrant une valeur ajoutée pour le quartier voire pour l'ensemble de l'agglomération (étude centre d'affaires de quartier, reconversion de logements en tertiaire...).
- La dynamique locale a d'ores et déjà mis en avant les premières orientations opérationnelles. Ces grandes lignes du projet issues de l'étude Arc Sud partagée par l'ensemble des partenaires locaux et détaillées par thème (habitat/économie/social) ci-dessous doivent faire l'objet d'études complémentaires dans le temps du protocole :

- Concernant le volet habitat, tenant compte de l'état du parc de logements et de la vacance, 2 hypothèses pourraient être envisagées, sur le temps du NPRU, en volume de démolitions sur Saint-Jean.

Quelle que soit l'hypothèse retenue, dans une première phase, il est proposé d'étudier l'opportunité de construire des logements neufs sur Saint-Jacques dans les dents creuses.

L'hypothèse 1 propose une dédensification du quartier en entamant les démolitions par le cœur du quartier, action « symbolique » en termes de renouvellement urbain.

L'hypothèse 2 a pour but de commencer les démolitions par les franges pour reconquérir progressivement le quartier Saint-Jean en s'appuyant non seulement sur le tissu faubourien environnant mais également en commençant par les immeubles qui ont la plus forte vacance pour minimiser le nombre de relogements.

Au total, sur la durée du NPRU, la faisabilité du programme suivant pourrait s'étudier : à Saint-Jean, de 450 à 640 logements démolis du parc scalis, 200 constructions potentielles sur site et, à Saint-Jacques, 100 constructions nouvelles envisageables dans les dents creuses.

La reconstruction de logements sur le quartier Saint-Jean/Saint-Jacques apparaît essentielle en raison de sa proximité avec le centre-ville/pôle gare et de la présence des différents équipements et services nécessaires pour les habitants.

Ces projections menées dans le cadre de l'étude Arc Sud constituent des hypothèses hautes. De nombreux facteurs économiques, démographiques pourront infléchir ou renforcer les hypothèses proposées. Le temps du protocole de préfiguration va permettre d'affiner le plan guide qui sera mis en application dans la phase opérationnelle. Il est donc nécessaire de mener une étude de programmation urbaine plus fine.

Au-delà du bâti, la question majeure est celle de la stratégie de peuplement et des trajectoires résidentielles à mettre en place à l'échelle de l'agglomération. En effet, une étude habitat et peuplement s'impose pour développer une politique d'offre de logements cohérente par rapport aux besoins du territoire et déterminer les produits logements permettant la venue de nouvelles catégories de populations au sein des quartiers notamment.

L'étude menée entre septembre 2014 et août 2015 sur la définition d'un projet urbain et social pour Saint-Jean/Saint-Jacques a permis non seulement de dégager des tendances en termes de démolitions – reconstructions, mais également de mettre le curseur sur les futures réhabilitations du parc des bailleurs sociaux au nom de l'attractivité du quartier.

Ainsi, scalis vient de mener une opération de revalorisation d'une partie de son parc par la réalisation de travaux d'ampleur sur les façades des immeubles situés rue Montaigne/Loti. L'OPAC 36 s'engage également dans une démarche de valorisation et de gestion de son parc en s'appuyant sur les principes d'organisation d'une copropriété privée. Dans le cadre de la clôture du PRU 1 (dégagement et redéploiement des économies réalisées), les dernières opérations menées par les deux bailleurs sociaux ont porté sur l'embellissement des façades à Saint-Jacques.

Une réflexion sur la restructuration d'autres bâtiments conservés (audit énergétique, question de la vocation future, résidentialisation...) sera à entreprendre le temps du protocole de préfiguration.

- Concernant le volet économique, au-delà d'une présence relativement importante de commerces de proximité, le quartier Saint-Jean/Saint-Jacques dispose de friches à traiter.

Une étude de faisabilité sur les potentialités économiques est en cours (novembre 2015 – juin 2016) car Châteauroux Métropole a été lauréate en 2014 d'un appel à projets Centre d'Affaires de Quartier pour Saint-Jean/Saint-Jacques.

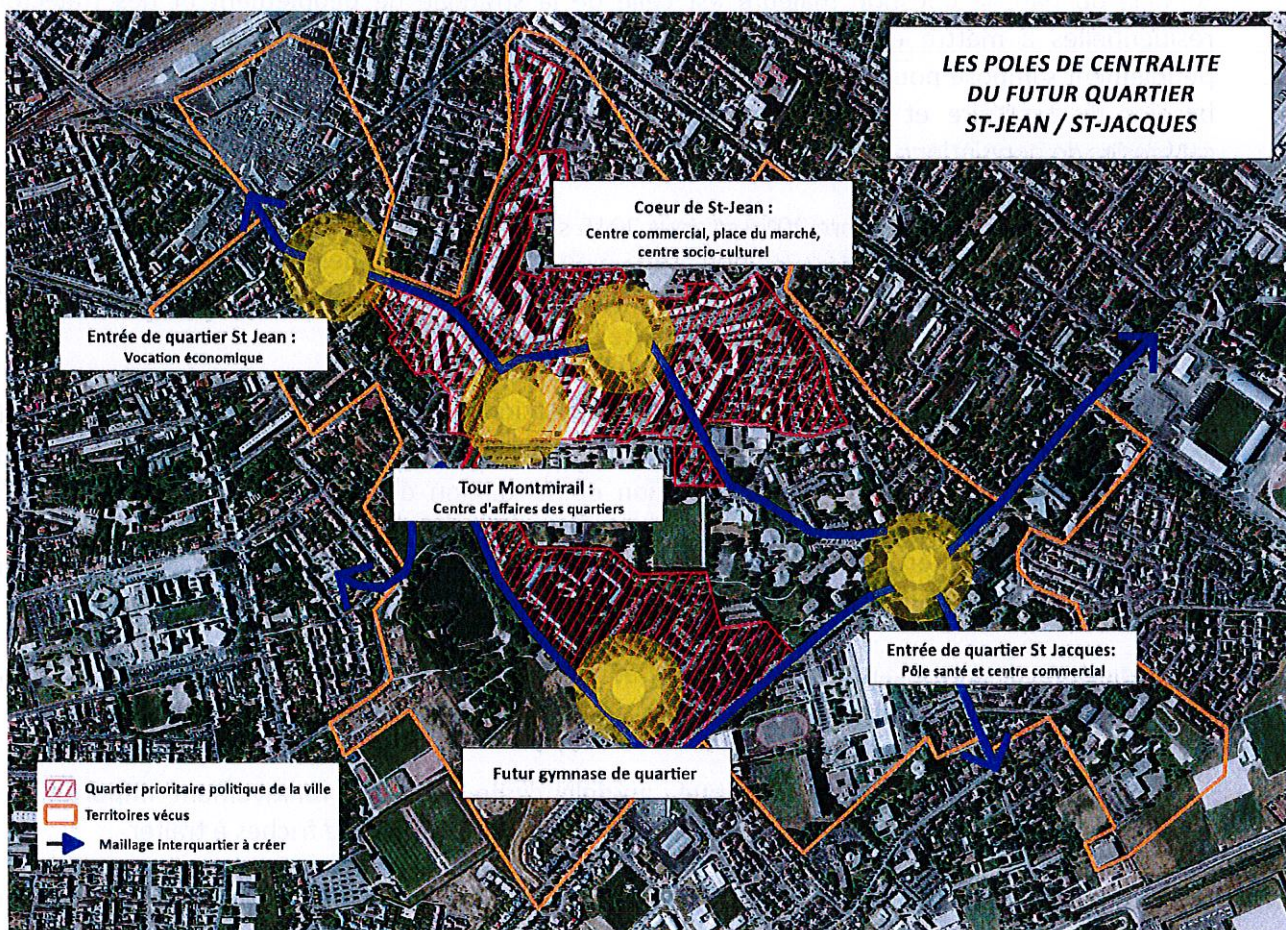
De plus, une étude, actuellement menée par l'EPARECA, viendra identifier les opportunités de maintien et de développement des activités économiques sur le territoire du PRIN.

D'ores et déjà, 5 polarités susceptibles de redonner de l'attractivité aux quartiers concernés ont été identifiées :

- l'entrée de quartier Saint-Jean à vocation économique : reconversion de l'ancienne clinique Montaigne avec un potentiel de 4 000 m² de plancher et le bâtiment EDF ;
- la friche intermarché Montaigne représentant une surface utile de 1 000 m² ;

- la Tour Montmirail avec 3 000 m² de logements pour une reconversion d'usage à destination d'organismes de formations, de locaux tertiaires et associatifs ;
- le coeur du quartier Saint-Jean où se situent le centre commercial (15 cellules commerciales à revitaliser et à adapter aux besoins d'une population en renouvellement) dont la mairie et la bibliothèque annexes, la place du marché et le centre socio-culturel ;
- l'entrée de quartier Saint-Jacques comportant un centre commercial (6 commerces ainsi qu'un supermarché coopératif bio) à redynamiser en lien avec le développement d'une opération mixte maison de santé et logements, place Mirabeau.

↘ schéma des pôles de centralité du futur quartier Saint-Jean/Saint-Jacques



L'enjeu du site de Saint-Jean/Saint-Jacques est de savoir comment en faire un quartier attractif à proximité du pôle commercial du centre-ville.

- Concernant les impacts sociaux et mesures à mettre en œuvre, 4 groupes scolaires (maternelles + élémentaires) sont situés sur les quartiers Saint-Jean avec 840 élèves et Saint-Jacques avec 191 élèves. Globalement, sur ces secteurs, les effectifs sont en baisse depuis les 10 dernières années (- 22 % pour les maternelles entre 2004 et 2014). La pérennité des groupes scolaires, notamment Buffon et Michelet situés sur les secteurs concernés par les démolitions à venir est une problématique primordiale à traiter.

Une réflexion devra être menée sur l'articulation entre les différents groupes scolaires concernés de manière à répartir les effectifs de manière équilibrée tout en rationalisant le patrimoine immobilier de la Ville. Pour cela, il conviendra de prendre en compte l'impact des démolitions de logements, ainsi que celui des reconstructions et constructions nouvelles sur Saint-Jean et Saint-Jacques.

En conclusion : alors que sur Saint-Jean, une restructuration profonde apparaît nécessaire (changer l'image en passant par la démolition d'immeubles et proposer sur le long terme de nouveaux logements qui correspondent plus aux besoins des habitants), sur Saint-Jacques, l'essentiel portera sur la requalification des espaces publics (places singulière, identité paysagère) et des pieds d'immeubles. La création d'un mail « parc » qui traverse les quartiers constituera un espace fédérateur entre Saint-Jean et Saint-Jacques renforçant également le lien avec le centre-ville.

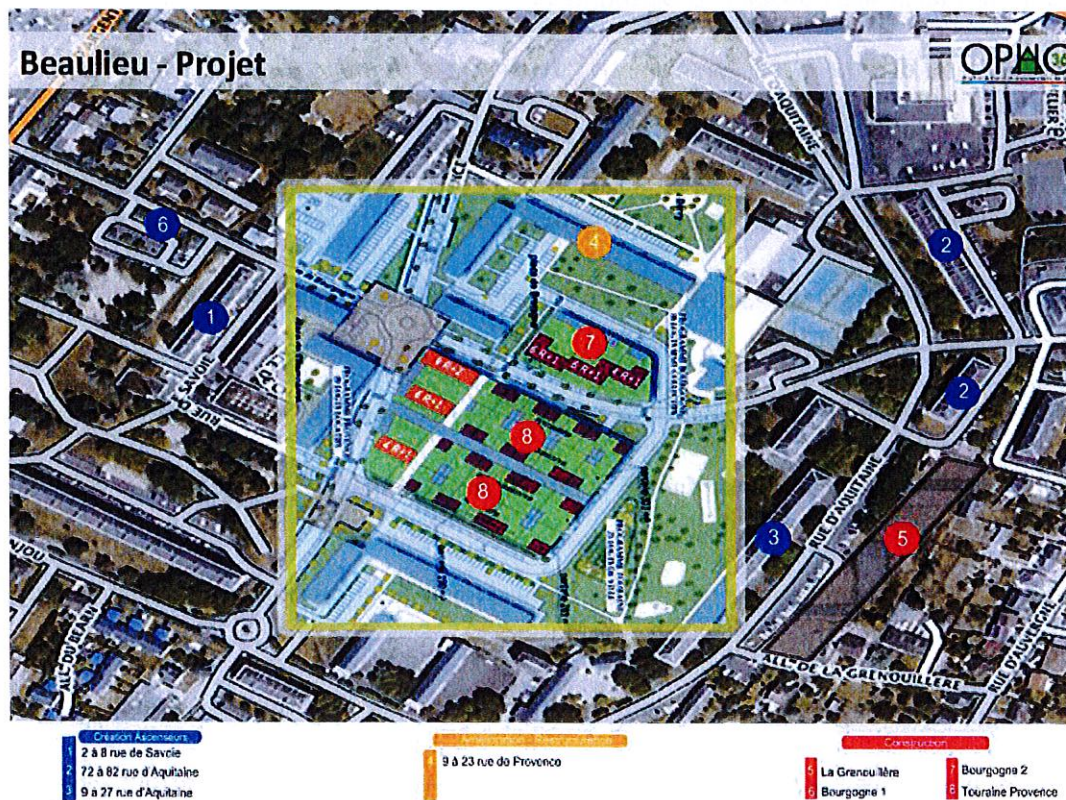
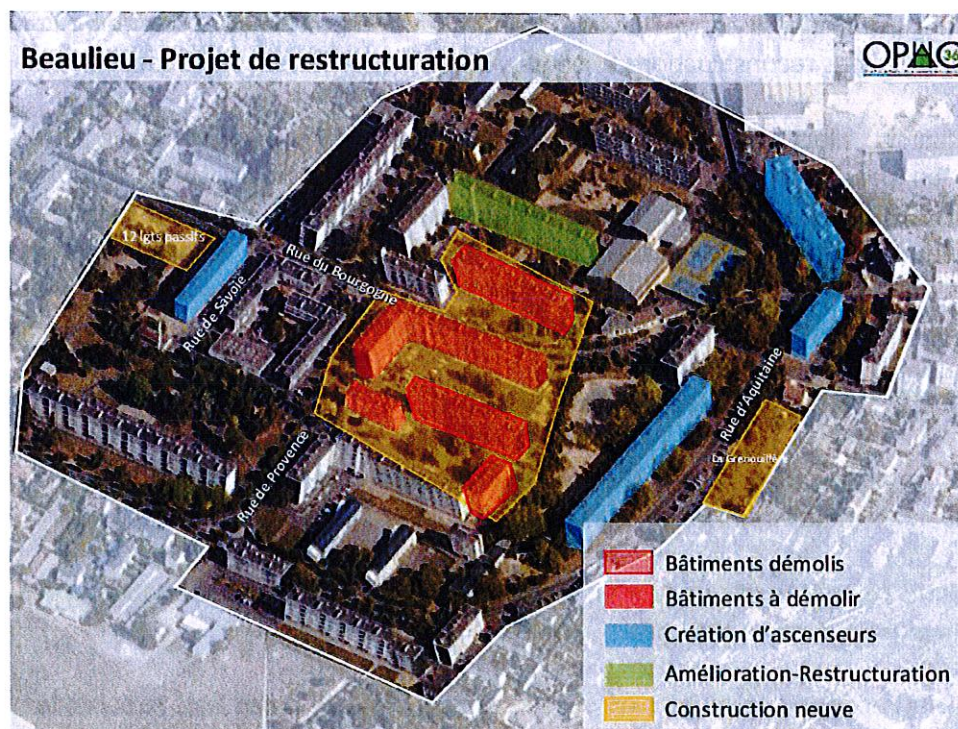
2.2.2. Quartier d'intérêt régional Beaulieu

En 2011, en partenariat, l'OPAC 36, la Ville de Châteauroux et la Communauté d'agglomération ont présenté aux services de l'Etat un plan global de rénovation du quartier Beaulieu.

Les objectifs poursuivis par ce dernier, fondés sur les atouts et faiblesses du quartier identifiés dans la phase diagnostic, sont les suivants :

- démolir et reconstruire les îlots en partie centrale : revenir à des îlots raisonnables pour réattribuer les espaces extérieurs et mieux les délimiter dans leur usage en relation avec les constructions et, in fine, pour accueillir des nouveaux programmes ;
- retrouver une densité quasi équivalente (*SHON totale démolie (6 bâtiments) : 17.431 m² / SHON reconstituée : 15.823 m²*) ;
- maintenir un niveau de population suffisant à l'échelle du grand quartier afin, notamment, de ne pas compromettre le fonctionnement des équipements ;
- mixer la population du quartier en favorisant l'accession à la propriété et faire revenir des familles avec enfants dans le quartier ;
- permettre aux habitants de vieillir dans leur quartier notamment en installant des ascenseurs ;
- compléter la trame viaire : rendre le quartier plus perméable malgré les éléments intangibles (immeubles, équipements publics) ;
- renforcer la centralité autour du centre commercial et en améliorer la visibilité depuis la rue existante. Ouvrir les commerces vers l'extérieur ;
- liaisonner les équipements et valoriser leur accès sur des espaces publics requalifiés.
- ouvrir le quartier vers les quartiers environnants en établissant des connexions avec les franges du périmètre triangulaire formé par le boulevard des Marins, l'avenue d'Argenton et les voies ferrées, elles-mêmes en contact avec les voies plus importantes.

↳ schéma : perspectives de Beaulieu



Les différentes actions formant le projet global relèvent de plusieurs types d'interventions :

- des démolitions : 254 logements (6 bâtiments) à l'échelle du projet urbain ;
- des reconstructions : 194 à l'échelle du Grand Quartier ;
- du paysage, avec un nécessaire réaménagement et une requalification de l'espace public ;
- des travaux de voirie (création, recalibrage, réaménagement, prolongement) ;
- le développement de liaisons douces le long des voiries et dans le jardin public ;
- l'amélioration de la visibilité du centre commercial et de son attractivité (renforcement de sa centralité) ;
- l'amélioration du cadre et de la qualité de vie par la mise en œuvre d'actions d'accompagnement répondant aux problématiques :
 - de confort et de maintien des populations sur le quartier : ascensorisation, pose de volets roulants électriques, rénovation thermique des logements... ;
 - de maintien d'une attractivité sur le quartier : ventes HLM sur un programme de 24 logements individuels OPAC 36, création d'une offre en accession, maintien des équipements et d'activités sur le quartier...).

Ces interventions sont programmées sur 3 phases de réalisation : court terme, moyen terme et long terme.

Une première phase est aujourd'hui achevée, avec la participation de l'ANRU au titre d'une opération isolée.

Les actions envisagées pour les phases suivantes 2 et 3 (cf tableau ci-dessous) sont proposées dans le cadre du NPRU permettant d'optimiser d'une façon notable le délai global de réalisation.

Le temps du protocole de préfiguration servira à analyser le devenir du réseau de chaleur urbain (biomasse) et à étudier le contour urbain de ce quartier et les différentes possibilités permettant de l'ouvrir sur la ville. Le projet de Beaulieu entend répondre aux attentes des habitants en place, attachés à leur quartier, et satisfaire de nouveaux besoins de manière à maintenir, ou à recréer, une attractivité sur la durée.

Phase 1 - Opérations déjà réalisées		
Maître d'ouvrage	Description	Planning
OPAC 36	Démolition de 136 logements (places de Bretagne, Touraine et Limousin) (montant de l'opération : 300 k€ HT)	Été-automne 2011
OPAC 36	Construction de 13 logements semi-collectifs (« La Grenouillère ») (montant de l'opération : 1.2 M€ HT)	Janvier 2013 à Février 2014
OPAC 36	Construction de 12 semi-collectifs parking Bourgogne (montant de l'opération : 1.3 M€ HT)	Septembre 2014 à Décembre 2015
OPAC 36	Mise en œuvre de 6 ascenseurs intérieurs – 72 à 82 rue d'Aquitaine	2012/2014

	(montant de l'opération : 1.4 M€ HT)	
OPAC 36	Mise en œuvre de 4 ascenseurs extérieurs – 2 à 8, rue de Savoie (montant de l'opération : 698 k€ HT)	2013/2014
OPAC 36	Campagne de mise en œuvre de volets-roulants électriques sur 390 logements. (montant de l'opération : 725 k€ HT)	2012/2016
Ville	Réaménagement de l'entrée du centre commercial Beaulieu (budget 132.612 € HT)	2012
Ville	Mission d'accompagnement de projet : volet urbanisme et paysage (budget 23.000 € HT)	2012/2013
Ville	Création bassin de rétention paysager de 6000 m ³ dans le jardin public (budget 790.510 € HT)	2014

Phase 2 & 3 – Opérations restant à réaliser		
Maître d'ouvrage	Description	Planning prévisionnel
OPAC 36	Démolition de 60 logements – 18 à 28 rue de Bourgogne (Montant de travaux 540 k€ HT)	2016
OPAC 36	Démolition de 30 logements - 1, 3 et 5, place de Touraine (Montant de travaux 305 k€ HT)	2016/2017
OPAC 36	Ascensorisation par l'extérieur et reconfiguration des parties communes - 9 à 27 rue d'Aquitaine – 10 entrées (Estimation 2.3 M€ HT)	2016 / 2017
OPAC 36	Restructuration de logements T4 ou T3 en T2 - à la relocation 9 à 23 rue de Provence	2015 à 2018
OPAC 36	Acquisition – Reconversion du Centre Social Beaulieu en « Maison des services »	2017
OPAC 36	Démolition de 28 logements – 2 et 4, place de Touraine	2018
OPAC 36	Construction de 16 semi-collectifs rue de Bourgogne – compris aménagement de logements thérapeutiques spécifiques.	2018
OPAC 36	Construction de 25 maisons de ville (12 en PSLA et 13 en locatif) place de Touraine /	2019 / 2020
OPAC 36	Construction de 3 petits collectifs (19 logements) rue de Provence	2019 / 2020
OPAC 36	Refonte / Optimisation de la chaufferie Biomasse	2020
OPAC 36	Ascensorisation par l'extérieur et reconfiguration des parties communes – 20 entrées - Selon étude de faisabilité Pressenti : 9 à 23 Provence / 17 à 35 Anjou	2021
Ville	Reprise trame viaire pour reconstructions OPAC 36	2018 à 2021
Ville	Réaménagement place centrale centre commercial Beaulieu	2020
Ville	Création d'un bassin de rétention de 1500 m ³ rue d'Anjou	2021
Ville	Création d'un bassin de rétention de 1800 m ³ en bordure du stade de Beaulieu	2021
Ville	Création d'un bassin de rétention de 1000 m ³ place du Dauphiné	2022

ARTICLE 3. POINTS D'ATTENTION ET DEMANDES D'APPROFONDISSEMENT SOUHAITÉS PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

En dehors des remarques portant sur les opérations financières et les actions de participation des habitants qui ont toutes été intégrées dans ce document, le Comité d'Engagement qui s'est tenu le 21 mars 2016 a formulé les recommandations techniques suivantes :

- **Démolition/reconstruction** : le Comité d'Engagement attire l'attention des porteurs de projet sur le calendrier, le volume et la typologie des reconstructions dans le contexte de marché très détendu de l'agglomération de Châteauroux Métropole ;
- **Friches existantes et friches nouvellement créées par la démolition de logements sociaux** : le Comité d'Engagement souligne que le traitement des friches, qu'elles soient permanentes ou non, sera l'une des questions centrales du projet de renouvellement urbain. Cette question devra être solutionnée dans les études de programmation urbaine ;

Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.

ARTICLE 4. PROGRAMME DE TRAVAIL À RÉALISER AU TITRE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

A la lecture des éléments présentés précédemment, les quartiers de Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu sont dans une dynamique de renouvellement urbain depuis de nombreuses années. La fin du PRU 1 en 2009 sur Châteauroux Métropole n'a pas infléchi la volonté de retour de ces quartiers dans le droit commun. Au-delà, l'intention est que ces derniers soient des territoires d'entraînement, porteurs pour l'ensemble de l'agglomération.

Les partenaires présents sur Beaulieu, dans le cadre de la réflexion menée dès 2009, ont abouti à la détermination d'un projet en 2011. Pour Saint-Jean/Saint-Jacques, le PSL Châteauroux Métropole, en tant que nouveau référentiel de l'action publique, a permis le lancement d'une étude qui a notamment déterminé les grands principes du projet du quartier à horizon 2030.

La dynamique NPRU va permettre à Châteauroux Métropole de renforcer les projets de renouvellement urbain pour ses quartiers et d'accélérer le calendrier des réalisations en raison du soutien de l'ANRU et de ses partenaires financiers.

4.1. Des études à maîtrise d'ouvrage Châteauroux Métropole pour renforcer la concrétisation du projet urbain intégré intercommunal

4.1.1. Etude stratégie globale habitat et peuplement (50 000 € HT)

Contexte :

Cette étude va se dérouler dans un environnement particulier où Châteauroux Métropole, porteur du NPRU, devient également chef de file des politiques de peuplement (lois Ville et ALUR) à l'échelle des quartiers et de l'agglomération. Ce rôle se traduit par la mise en place de démarches et d'outils spécifiques qui contribueront à favoriser la mixité et la diversité sociales sur le territoire.

Récapitulatif des tendances sur Châteauroux Métropole :

- une démographie en baisse ;
- une population vieillissante ;
- un marché détendu ;
- plus de 40 % de propriétaires occupants ;
- des habitants des quartiers très en difficultés ;
- un nouveau Contrat de ville signé en juin 2015 ;
- un PRU à venir ;
- une CIL en cours d'installation.

Objectifs et Résultats attendus :

Assistance à l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie globale d'habitat et de peuplement des 3 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sur Châteauroux Métropole, et également à l'échelle intercommunale, intégrant la définition du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID), ainsi que la Convention d'Equilibre Territorial (CET) et, si nécessaire, l'Accord Collectif Intercommunal (ACI). Le prestataire participera activement à l'élaboration d'une politique de peuplement en veillant à la cohérence entre les différentes politiques intercommunales.

La mission d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage s'articule autour de 3 étapes déclinées de la façon suivante :

- Etape 1 : Réalisation d'un diagnostic qualitatif et quantitatif partagé, préalable à la définition d'orientations stratégiques en matière de peuplement :

- analyse du contexte territorial, incluant analyse du marché du logement et potentiels de développement ;
- qualification de l'offre de logements et de l'occupation du parc social ;
- analyse des parcours résidentiels et de la mobilité ;
- analyse de la demande ;
- analyse du fonctionnement actuel des attributions de logement locatif social ;
- analyse de l'utilisation des droits de réservation ;
- identification des enjeux en matière de peuplement ;
- analyse et repérage des secteurs en capacités d'accueils de ménages prioritaires et ceux qui nécessiteraient un rétablissement de l'équilibre en terme d'occupation.

- Etape 2 : Définition des enjeux et des orientations stratégiques, à l'échelle de chaque quartier prioritaire de la Politique de la Ville et à l'échelle des communes de l'agglomération, en matière :

- d'occupation du parc social, d'attribution et de mutation :

Les orientations définies devront porter sur la qualification du parc, la gestion partagée de la demande, l'information du demandeur, les actions favorisant les mutations internes, les parcours résidentiels, la mobilisation des droits de réservation, l'accompagnement des ménages en difficultés, l'harmonisation des pratiques des commissions d'attribution, le relogement des ménages issus des quartiers NPRU) ;

- d'offre de logements :

Les orientations devront porter sur l'amélioration de la connaissance de l'offre, le rapprochement offre / demande, le rééquilibrage des quartiers en terme de mixité sociale, les

choix des typologies de logements à mobiliser en reconstruction sur site et hors site dans le cadre du NPRU, et dans le diffus en vue d'une diversification de l'offre.

Chaque orientation stratégique sera déclinée en objectifs opérationnels (avec indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs) et en actions à réaliser en évaluant les conséquences pour la collectivité en termes de mise en œuvre d'une politique de peuplement partagée et de moyens à mobiliser.

Les différents éléments permettront à la collectivité de mettre en place un PPGDLSID et une CET.

- Etape 3 : Assistance à la mise en place des dispositifs prévus :

- la CIL et le PPGDLSID ;
- la CET ;
- la Charte de relogement ;
- l'ACI.

4.1.2. Deux études de programmation urbaine – une par quartier NPRU - (160 000 € HT hors AMO phase convention NPRU)

Contexte :

Afin de compléter la définition des grands principes du projet urbain et social pour Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu, différentes thématiques nécessitent d'être approfondies pour aboutir à des projets dont la faisabilité aura été expertisée.

De plus, ces 2 études de programmation urbaine auront pour but de réfléchir à une échelle infra-quartier, îlot par îlot tout en préservant une cohérence d'ensemble.

Objectifs et Résultats attendus :

- Problématique foncière et domanialité ;
- Etat des lieux et perspectives pour les équipements publics de quartier (dont les groupes scolaires impactés par le NPRU sur Saint-Jean / Saint-Jacques) ;
- Affectation des espaces publics (dont place Mirabeau à Saint-Jacques) et des espaces libérés ;
- Résidentialisation et traitement des pieds d'immeubles ;
- Scénarios de démolitions-reconstructions tant du point de vue des volumes, que de l'implantation par site, que de la gamme de produits à reconstruire (en lien avec l'étude précisée au-dessus «Etude stratégie globale de peuplement à l'échelle des QPV et de l'agglomération») ;
- Aménagements paysagers et espaces publics ;
- Cheminements, mobilités et parking ;
- Trames viaires et réseaux ;
- Etat des lieux et potentiels de développement économique (définir les ressources aujourd'hui disponibles et identifier le potentiel de développement en recensant les besoins en activités commerciales et de services, en identifiant les attentes des entreprises pour créer les conditions propices à leur installation sur les quartiers) ;
- Entrées, accès et périphérie des quartiers (dont friche Montaigne à Saint-Jean, ancien Intermarché à Saint-Jacques, bâtiment OPAC Les Éleveurs à Beaulieu) ;
- Phasage et chiffrages détaillés (investissement/fonctionnement).

Précision : Il est prévu de lancer des marchés avec :

- une tranche ferme : les études de programmation urbaine le temps du protocole de préfiguration ;
- une tranche conditionnelle pour une AMO lors de la phase opérationnelle pour le suivi et la cohérence globale des projets à hauteur de 20 000 € HT/an jusqu'en 2024 (estimations).

1- Etude de programmation urbaine pour le quartier d'intérêt national Saint-Jean / Saint-Jacques TF/TC avec différents lots (105 000 € HT hors AMO phase convention NPRU)

TRANCHE FERME (TF) DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE :

lot 1 (85 000 €) : AMO-pré opérationnelle

Sur la base des conclusions partagées par les acteurs locaux de l'étude Arc Sud (menée dans le cadre du PSL), il s'agira d'affiner l'analyse urbaine, paysagère, architecturale et socio-économique du quartier pour énoncer des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et socio-économiques par îlot.

L'étude devra prendre en compte les principaux enjeux du territoire concerné : problématique logement (résidentialisation, réhabilitation, démolitions-reconstruction), point sur les équipements, problématique foncière, domanialité, trames viaires et réseaux.

lot 2 (20 000 €) : réseau de chaleur urbain – géothermie.

Contexte :

Dès 1981, scalis, principal bailleur du quartier Saint-Jean jusqu'alors chauffé au gaz, choisit de s'équiper d'un système de chauffage innovant et performant : la géothermie.

L'objectif est simple : limiter l'intervention du système de chauffage gaz existant à environ 30 % des besoins et viser 70 % des besoins fournis par le nouvel équipement. En toile de fonds, la traduction immédiate attendue de cette refonte du système de chauffage d'un grand ensemble déjà en proie à une paupérisation certaine est bien sûr de permettre de contenir et maîtriser l'impact des charges locatives auprès des clients les plus modestes du parc sans nécessairement intervenir lourdement sur le bâti.

La géothermie apparaissait comme une technologie innovante encore peu répandue, mais néanmoins maîtrisée en raison de l'utilisation d'appareils simples.

Ce réseau de chaleur devient (et reste encore aujourd'hui) le réseau de géothermie le plus important de la Région Centre – Val de Loire.

Pour la géothermie, si la performance de l'équipement et son impact en terme du coût des charges locatives de chauffage ne sont plus à démontrer (environ 30 % d'économie par rapport aux autres systèmes collectifs), les enjeux, voire les risques pour l'avenir se précisent :

- Le programme de démolition du NPRU sur Saint-Jean pourrait s'établir autour de 650 logements soit une possibilité de perte de l'ordre de 50 % des logements chauffés (dans l'hypothèse où peu de reconstructions se feraient sur le site) ;

- Dès janvier 2016, la libéralisation des prix de l'électricité aura nécessairement un impact sur les consommations dont on pourrait supposer que l'impact serait supérieur à 20 % rendant alors les coûts d'exploitations bien plus élevés ;
- Enfin, la problématique de la réinjection des eaux de forage en nappe profonde (actuellement en rejet de surface) est d'actualité. Si cette solution devait être imposée, sa faisabilité incertaine, et son coût éventuel serait de nature à remettre en cause l'existence du système.

Pour l'ensemble de ces motifs, il apparaît clairement que le devenir du site de la géothermie de Saint-Jean est aujourd'hui adossé à un examen approfondi des opportunités et risques qui l'entourent.

Ces risques pèsent alors immédiatement sur les locataires, déjà fortement paupérisés (voir indice pauvreté Saint-Jean).

Le schéma innovant s'inscrit pleinement dans l'esprit de l'appel à manifestation d'intérêt pour le Programme d'Investissement d'Avenir « Ville et territoires durables » / action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » / axe 1 « viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain » auquel la collectivité a été candidate.

Il consiste à envisager les scénarios de mutation d'un dispositif précurseur à sa création, et qui reste encore en pointe dans son concept. Ce réseau de chaleur urbain participe depuis plus de 30 ans à l'économie durable d'un quartier majeur de la ville, et le risque qu'il court est tout simplement de le voir disparaître, et de faire alors baisser un peu plus le reste pour vivre des habitants.

Les enjeux en question dépassent largement les leviers d'action du seul bailleur propriétaire. En effet les connexions de compensation déjà réalisées avec certains équipements du quartier indiquent bien les pistes de mutualisation possibles et l'intérêt que d'autres partenaires y ont trouvé.

Objectifs et Résultats attendus :

Tranche ferme : diagnostic technico-financier du système géothermique (centrale géothermique y compris puits, réseau de chaleur, sous-station) dans l'objectif notamment de dégager la plage de dimensionnement critique du système (taille minimale viable) et l'état actuel des composantes du système réseau de chaleur géothermie.

Tranche conditionnelle : étude de faisabilité sur les scénarii d'évolution du système. Cette TC devra prendre en compte les conclusions du lot 1.

TRANCHE CONDITIONNELLE (TC) DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE :
AMO opérationnelle le temps de la phase convention NPRU (15 000 € HT/an - prévisionnel).

2- Etude de programmation urbaine pour le quartier d'intérêt régional Beaulieu avec différents lots (55 000 € HT)

TRANCHE FERME (TF) DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE

lot 1 (35 000 €) : AMO-pré opérationnelle

L'étude aura pour but de s'appuyer sur le projet arrêté en 2011 pour en vérifier sa faisabilité sur toutes les dimensions : urbaine, paysagère, architecturale et socio-économique.

L'objectif sera également d'étudier le contour urbain du quartier et les différentes possibilités permettant de l'ouvrir sur la ville.

lot 2 (20 000 €) : réseau de chaleur urbain – biomasse.

Contexte :

Actuellement, 1016 logements collectifs, la régie de l'OPAC 36, un centre commercial et un complexe scolaire municipal sont raccordés à la chaufferie biomasse de Beaulieu, datant de 2004 et représentant le mode de chauffage le moins cher du patrimoine de l'OPAC36 (311,40 €/an en 2014 pour un logement de 60 m²).

En parallèle de la définition du projet urbain sur le quartier Beaulieu, il semble indispensable de connaître tous les paramètres risquant de déséquilibrer le fonctionnement de cette chaufferie et ses éventuelles répercussions négatives sur les charges locatives.

Douze ans après sa mise en service, cette étude devra établir un diagnostic et un bilan du fonctionnement actuel de la chaufferie et de son réseau de chaleur, puis analyser les possibilités d'optimisation et les risques de paupérisation de ce dernier, en tenant compte des projections d'évolution des différents paramètres techniques et conjoncturels. Au-delà de l'aspect purement technique, concernant les fluctuations de puissance utile, les prévisions de remplacement de composant et la conservation de son taux de couverture actuel (95% bois, 5% gaz), elle devra s'attacher à l'aspect financier avec en leitmotiv l'optimisation du coût de l'énergie pour les utilisateurs.

Objectifs et Résultats attendus :

Tranche ferme (15 000 € HT) : diagnostic technico-financier du réseau de chaleur biomasse et définition de son équilibre de fonctionnement : une synthèse technique et financière permettant une lecture exhaustive de l'équilibre de fonctionnement du réseau de chaleur biomasse du quartier Beaulieu, lui permettant de conserver son efficacité énergétique pour les utilisateurs.

Tranche conditionnelle (5 000 € HT) : perspectives d'évolution du réseau de chaleur biomasse dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Cette TC devra prendre en compte les conclusions du lot 1 : définition des différents scénarii d'évolution du réseau de chaleur biomasse dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Beaulieu.

TRANCHE CONDITIONNELLE (TC) DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE

AMO opérationnelle le temps de la phase convention NPRU (5 000 € HT/an - prévisionnel).

4.2. Des études stratégiques, complémentaires menées par les bailleurs sociaux

Chaque bailleur dispose d'un plan stratégique patrimonial (PSP). Pour aller plus loin dans leur stratégie et dans la dynamique NPRU, scalis et l'OPAC 36 souhaitent qualifier précisément leurs résidences (atouts/faiblesses) selon les axes définis par l'USH dans une grille d'arbitrage urbain et

patrimonial sortie en décembre 2015 « Analyse du potentiel de requalification d'un immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ».

La démarche permettra de procéder à une classification de l'immeuble en catégories, en lien avec le projet urbain :

- immeuble à démolir à court terme ;
- immeuble à démolir à moyen terme avec réhabilitation d'attente (de 10 à 20 000 € par logement) ;
- immeuble à conserver au moins à moyen terme (réhabilitation moyenne de 30 à 40 000 € par logement) ;
- immeuble à valoriser à travers une réhabilitation lourde intégrant une restructuration importante / intervention sur la typologie, la distribution intérieure et/ou l'enveloppe du bâtiment (de 50 à 100 000 € par logement).

4.2.1. Etude portant sur le potentiel de requalification des Immeubles et perspectives dans le cadre du projet de renouvellement urbain Saint-Jean / Saint-Jacques – scalis (80 000 € HT)

lot 1 : Qualités techniques intrinsèques des résidences

Objectifs et Résultats attendus :

- évaluer pour chaque composant les paramètres suivants : état actuel, échéance et coût de remplacement ;
- diagnostic des réseaux (électricité, eau, gaz, ...) et contraintes/besoins liés ;
- audit de performance énergétique (type THCEX) ;
- diagnostic pré-opérationnel du potentiel amiante/plomb.

But : aboutir à un carnet de santé technique.

Lot 2 : Qualités d'usage et potentiel de restructuration.

Contexte :

Il est rappelé que le bailleur scalis dispose de plus de 1 000 logements sur Saint-Jean et autour de 600 logements sur Saint-Jacques. L'enjeu du renouvellement ne passe pas uniquement par de la démolition mais également par de la réhabilitation d'un parc qui dispose de qualités intrinsèques avérées : vacance faible, charges peu élevées, configuration du bâti...

Objectifs et Résultats attendus :

- qualifier précisément les résidences dans leur usage et leur rôle social ;
- esquisser un programme architectural pour les réhabilitations/résidentialisations.

Tranche ferme :

- Qualifier l'usage actuel des résidences, notamment au regard des 3 périmètres suivants : espaces extérieurs, parties communes, parties privatives ;
- Evaluer le besoin/potentiel/opportunité de restructuration des résidences (niveau d'intervention, tertiairisation...)

Tranche conditionnelle :

définition de préconisations programmatiques architecturales pour les opérations de restructuration.

Pré-répartition des résidences par segment ANRU :

Segment patrimonial (selon cahier USH)	Résidences	Réseaux de chaleur urbain - Géothermie	Qualités techniques intrinsèques	Qualités d'usage et potentiel de restructuration
Immeuble à démolir à court terme	Saint-Jean > Danube (82) > Léna (136) > Mayence (106) > Sainte-Hélène (171) > Vienne (70) Saint-Jacques > sans objet	Non	Non	Oui <i>uniquement diagnostic pré- opérationnel réseaux & amiante/plomb</i>
Immeuble à démolir à moyen terme avec réhabilitation d'attente	Saint-Jean > Craonne (65) > Salza (74) > Westphalie "8 mai" (83) Saint-Jacques > sans objet	Oui	Oui	Oui
Immeuble à conserver à moyen terme (réhabilitation d'attente)	Saint-Jean > Alexandrie (40) > Varsovie (72) > Wagram (39) > Westphalie "Descartes-Louvet" (100) Saint-Jacques > Blaise Pascal (279) > Loti-Montaigne (220)	Oui	Oui <i>NB : uniquement sur les espaces extérieurs / parties communes pour Saint-Jacques</i>	Oui <i>NB : uniquement sur les espaces extérieurs / parties communes pour Saint-Jacques</i>
Immeuble à valoriser à travers une réhabilitation lourde intégrant une restructuration importante - intervention sur la typologie, la distribution intérieure et / ou l'enveloppe du bâtiment -	Saint-Jean > Montmirail (48) Saint-Jacques > sans objet	Oui	Oui	Oui

4.2.2. Etude portant sur le potentiel de requalification des immeubles et perspectives dans le cadre du projet de renouvellement urbain Saint-Jean / Saint-Jacques et Beaulieu – OPAC 36 (70 000 € HT)

Ces études patrimoniales seront menées dans le cadre du protocole de préfiguration, en parallèle et en complément indispensable aux études stratégiques et urbaines. Il s'agira d'analyses techniques permettant de mettre en exergue les qualités intrinsèques des immeubles au-delà de la propre connaissance de ces patrimoines, en perspective des besoins qui seront définis dans le projet urbain. Elles seront un outil d'aide à la décision complémentaire quant à l'arbitrage opérationnel des différents projets pour chacun des quartiers.

Lot 1 : quartier Beaulieu – bâtiment industriel « Les Eleveurs »

Contexte :

Il s'agit d'un bâtiment de conception industrielle, datant des années 50, situé sur le boulevard des Marins en périphérie du quartier et utilisé aujourd'hui en surface commerciale spécialisée.

Au regard de son positionnement géographique particulier et à la lumière de l'analyse urbaine globale du quartier Beaulieu, une analyse technique multicritères est nécessaire afin de définir les différents scénarii envisageables à moyen ou long terme pour ce site.

Objectifs et Résultats attendus :

Une synthèse technique multicritères permettant un arbitrage stratégique quant au devenir du site :

- relevé et définition des caractéristiques constructives du bâti, de ses réseaux et de ses abords immédiats ;
- diagnostic et bilan de l'état de vétusté, au regard de la mise en œuvre initiale et de l'entretien effectué, pour chacun des composants techniques du bâti, de ses réseaux et de ses abords immédiats ;
- diagnostic et bilan des possibilités techniques d'évolution ou de transformation du bâti au vu de la conception de la structure existante et de son état actuel ;
- diagnostic et bilan concernant la présence de plomb, la présence d'amiante et les pollutions éventuelles ;
- diagnostic et bilan concernant les normes incendie en vigueur et les normes d'accessibilité en vigueur ;
- diagnostic et bilan concernant la performance énergétique.

Lot 2 : quartier Beaulieu – bâtiments résidentiels

Contexte :

L'analyse urbaine globale du Quartier Beaulieu débouchera certainement sur des modifications ou évolutions significatives à apporter aux différents bâtiments. Afin de s'assurer si ces derniers sont techniquement capables d'y répondre et dans quelles mesures, une analyse multicritères est nécessaire.

De par leur conception homogène, certains composants pourront être analysés d'une façon globale ou regroupés par typologie. En outre, de par leurs dysfonctionnements aujourd'hui évidents, certains composants techniques devront faire l'objet d'un focus particulier.

Objectifs et Résultats attendus :

Au regard de l'analyse urbaine globale du quartier, au regard des évolutions demandées pour chacun des îlots par le projet urbain, au-delà de notre propre connaissance de ces bâtiments, cette étude devra permettre d'arbitrer sur la faisabilité et sur la complexité technique des projets.

■ **Analyse des caractéristiques constructives :**

- relevé et définition des trames constructives et des circulations de réseaux ;
- diagnostic et bilan de la vétusté des bâtis, de par leur conception et mise en œuvre initiale et de par la qualité de l'entretien ;
- diagnostic et bilan des équipements techniques (électricité, sanitaire, VMC...) ;
- diagnostic et bilan concernant la présence de plomb et d'amiante ;
- diagnostic et bilan de la qualité acoustique des logements et parties communes ;
- diagnostics et bilan de la performance énergétique du bâti ;
- diagnostic et bilan concernant l'accessibilité.

- *Focus et perspective d'évolution :*

- analyse des possibilités de mise en œuvre d'ascenseurs tenant compte du critère de faisabilité technique et du critère financier, que ce soit au niveau de l'investissement nécessaire ou répercussions pour les locataires. Les bâtiments R+4 feront l'objet d'études singulières ;
- analyse des possibilités de fractionnement des grands logements.

Lot 3 : quartier Saint-Jean/Saint-Jacques - bâtiment résidentiel « Denis Papin »

Contexte :

L'immeuble collectif de 80 logements « Denis Papin », datant de 1972, est situé en périphérie Nord du quartier Saint-Jean. Il est énergivore et sa réhabilitation en termes de maîtrise de l'énergie s'avère nécessaire à court terme. De même, à la lumière de l'analyse urbaine globale du quartier, une requalification de ce patrimoine sera certainement à envisager.

Ainsi, une analyse technique multicritères est nécessaire afin d'orienter l'arbitrage quant au contenu du projet d'évolution de cet immeuble.

Objectifs et Résultats attendus :

Au regard de l'analyse urbaine globale du quartier, au regard des évolutions demandées pour chacun des îlots par le projet urbain, au-delà de notre propre connaissance de ce bâtiment, cette étude devra permettre d'arbitrer sur la faisabilité et sur la complexité technique du projet devant allier une amélioration en termes de maîtrise de l'énergie et une amélioration en termes d'usage pour les habitants.

- *Analyse des caractéristiques constructives :*

- relevé et définition des trames constructives et des circulations de réseaux ;
- diagnostic et bilan de la vétusté des bâtis, de par leur conception et mise en oeuvre initiale et de par la qualité de l'entretien ;
- diagnostic et bilan des équipements techniques (électricité, sanitaire, VMC...) ;
- diagnostic et bilan concernant la présence de plomb et d'amiante ;
- diagnostic et bilan de la qualité acoustique des logements et parties communes ;
- diagnostics et bilan de la performance énergétique du bâti ;
- diagnostic et bilan concernant l'accessibilité.

- *Focus et perspective d'évolution :*

- sur la base d'une étude THCEEx, synthèse des scénarii d'amélioration énergétique et répercussions sur les charges locatives ;
- diagnostic et bilan sur l'utilisation des parties communes, dessertes et locaux annexes et perspective d'optimisation.

Lot 4 : quartier Saint-Jean/Saint-Jacques - bâtiments résidentiels « Espace Marvingt » et « Espace Ader »

Contexte :

Les ensembles d'immeubles collectifs formés par les Espaces Ader et Marvingt datent de la fin des années 60, ils contiennent aujourd'hui 198 logements. Après la résidentialisation opérée lors du

PNRU en 2008, nous constatons encore aujourd'hui certains dysfonctionnements pour ce site, notamment en termes de maîtrise des dépenses énergétiques pour les habitants.

Ainsi, en parfaite cohérence avec le programme de rénovation urbaine de l'ensemble du quartier, une analyse technique multicritères permettra d'orienter l'arbitrage quant au contenu du projet d'évolution de ce site.

Objectifs et Résultats attendus :

Au regard de l'analyse urbaine globale du quartier, au regard des évolutions demandées pour chacun des îlots par le projet urbain, au-delà de notre propre connaissance de ces bâtiments, cette étude devra permettre d'arbitrer sur la faisabilité et sur la complexité technique du projet devant allier une amélioration en termes de maîtrise de l'énergie et amélioration en termes d'usage pour les habitants.

▪ *Analyse des caractéristiques constructives :*

- relevé et définition des trames constructives et des circulations de réseaux ;
- diagnostic et bilan de la vétusté des bâtis, de par leur conception et mise en oeuvre initiale et de par la qualité de l'entretien ;
- diagnostic et bilan des équipements techniques (électricité, sanitaire, VMC...) ;
- diagnostic et bilan concernant la présence de plomb et d'amiante ;
- diagnostic et bilan de la qualité acoustique des logements et parties communes ;
- diagnostics et bilan de la performance énergétique du bâti ;
- diagnostic et bilan concernant l'accessibilité.

▪ *Focus et perspective d'évolution :*

- sur la base d'une étude THCEEx, synthèse des scénarii d'amélioration énergétique et répercussions sur les charges locatives ;
- diagnostic et faisabilité d'un réseau de distribution mutualisé en remplacement des réseaux individuels.

4.3. Une étude portant sur l'habitat participatif, à maîtrise d'ouvrage CCAS de Châteauroux

- Etude habitat participatif / phase pré-opérationnelle (15 000 € HT)

Contexte :

L'émergence d'un projet d'habitat participatif intergénérationnel procède de plusieurs constats et des réflexions et dynamiques de renouvellement urbain en cours :

- d'une part, les perspectives de renouvellement urbain pour les quartiers laissent entrevoir un nombre significatif de démolitions et, en contrepartie, la réintroduction de nouveaux produits logements. La réflexion sur le choix d'implantation de cette opération intégrera la prise en compte des aspirations à la fois d'habitants des quartiers prioritaires, ceux souhaitant avoir un parcours résidentiel à l'échelle de la commune, et tout autre habitant intéressé pour rejoindre un habitat participatif acteur d'une future mixité sociale.
- d'autre part, afin de développer l'habitat intergénérationnel, les cibles identifiées sont les personnes âgées et les familles monoparentales.

En effet, l'une comme l'autre, fortement représentées sur le territoire, ont un intérêt commun à cohabiter au sein d'un produit logement adapté aux attentes et contraintes de chacune d'elles : la maîtrise des loyers et charges, le maintien ou l'augmentation du « reste pour vivre », le maintien dans

un logement « ordinaire », une mobilité facilitée, l'entraide, la solidarité, le partage, la rencontre, l'échange, et notamment l'échange de services comme la garde d'enfants (notamment en horaires décalés), et plus largement les solidarités intergénérationnelles.

Enfin, l'association Hal'âge (habitat alternatif dans l'âge), dont l'objet est la promotion de l'habitat participatif, est implantée localement (siège social à Châteauroux). Forts de leur expérience, et afin de sensibiliser les acteurs locaux à ce type d'opérations innovantes, elle a organisé au printemps 2015 un voyage d'étude où on été conviés quelques élus et professionnels. Les retours d'expériences ont convaincu, notamment les élus, à réfléchir à un projet d'habitat participatif, solidaire et surtout intergénérationnel.

Objectifs et Résultats attendus :

- phase pré-opérationnelle : émergence et constitution d'un groupe.

Elle se déroule en 3 temps : 1) la confirmation du partenariat et l'élaboration d'un projet-cadre qui clarifie les rapports entre les partenaires ainsi qu'avec les habitants qui intégreront le projet ultérieurement ; 2) les ateliers publics, gratuits et sans engagement ; 3) la constitution de l'association des habitants.

Cette étape en amont est essentielle, elle repose principalement sur la création d'une dynamique de groupe durable.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'ANRU. A la demande de l'ANRU et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

ARTICLE 5. OPÉRATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE AUTORISATION ANTICIPÉE DE DEMARRAGE

Description des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage accordée par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Agence pour Saint-Jean/Saint-Jacques ou par le Préfet de Département en accord avec le Préfet de Région pour Beaulieu.

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Commentaire	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Démolition de l'immeuble Iéna	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques	scalis	4 115 429 €	ANRU national	21/03/2016	24 mois
Construction d'une maison de santé	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques	OPAC 36	1 471 850 €	ANRU national	21/03/2016	24 mois
Démolition de l'immeuble Bourgogne	QPV Beaulieu	OPAC 36	862 217 €	ANRU régional	21/03/2016	12 mois
Démolition de l'immeuble Touraine	QPV Beaulieu	OPAC 36	427 467 €	ANRU régional	21/03/2016	24 mois

Ascensorisation immeubles Aquitaine	QPV Beaulieu	OPAC 36	1 955 000 €	ANRU régional	21/03/2016	60 mois
--	--------------	---------	-------------	---------------	------------	---------

Article 6. ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES USAGERS AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La co-construction des projets avec les habitants est bien ancrée sur le territoire : conseils de quartier, comités d'usagers dans les centres sociaux, conseils de maison dans les maisons de quartier, comités de locataires, fonds d'aides à projets politique de la ville, ateliers de travaux urbains dans le cadre du PRU 1...

En s'appuyant sur ces démarches participatives et en renforçant l'expression des habitants aux côtés des élus, associations, professionnels, s'est constitué le Conseil Citoyen de Châteauroux Métropole, favorisant les liens inter-quartiers tout en respectant la représentativité des habitants par quartier prioritaire. Après la participation d'un Collectif précurseur «Conseil Citoyen» tout au long de l'élaboration du Contrat de Ville (de décembre 2014 à juin 2015), un arrêté préfectoral fixant la constitution du Conseil Citoyen a été signé le 9 juillet 2015.

Deux habitants du Conseil Citoyen ayant participé à la rédaction du pilier 2 « cadre de vie-renouvellement urbain » sont conviés à chaque comité de pilotage du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain local et constituent des relais entre les habitants et les acteurs de la politique de la ville.

Pour faire remonter les attentes et besoins des habitants, le Conseil Citoyen a participé à une formation sur plusieurs jours (d'octobre à décembre 2015), financée dans le cadre de la bourse d'expérimentation du CGET, animée par l'Université du Citoyen du Var et soutenue par la Direction Politique de la Ville et le CCAS de Châteauroux Métropole. Cette formation a permis aux conseiller citoyens de s'approprier le cadre théorique de la politique de la ville et des conseils citoyens pour mieux appréhender le fonctionnement pratique. Les apports sur la méthodologie de projets et d'animation vont également leur servir à participer pleinement aux différents projets locaux dont ceux portant sur le renouvellement urbain.

Le Conseil Citoyen sera associé sur le temps protocole et leur expertise d'usage sera valorisé dans le cadre des études qui seront menées.

Pour finir, plusieurs pistes sont explorées avec l'ensemble des acteurs locaux concernant la création de Maisons du Projet sur les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu. Il est prévu qu'elles soient implantées dans un équipement public et que des permanences soient tenues. Ce lieu pourra également accueillir les différents projets participatifs lancés dès la fin 2015 : création d'un outil d'information sur le renouvellement urbain auprès des habitants, développement d'un projet Mémoires de quartier... et pour lesquels un soutien financier de l'ANRU est formulé (cf article 9 dudit protocole «actions de participation des habitants»).

ARTICLE 7. ARTICULATION AVEC LA CONVENTION INTERCOMMUNALE PRÉVUE A L'ARTICLE 8 DE LA LOI DU 21 FÉVRIER 2014

Compte-tenu du contexte de renouvellement urbain dans lequel s'inscrivent les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu, Châteauroux Métropole a souhaité mettre en place cette instance le plus en amont possible (création de la CIL par délibération du 25 juin 2015) de sorte à interroger, en son sein, les questions de mixité sociale, de peuplement, d'équilibre territorial, de relogement (qui se posent plus particulièrement dans le cadre du NPRU) et de gestion de la demande et des attributions dans le parc social. Ces réflexions donneront lieu à la conclusion de la convention d'équilibre territorial – CET (ex convention intercommunale de mixité sociale), annexe du Contrat de Ville visée à l'article 8 de la loi « Ville », à élaborer à l'échelle de l'ensemble du parc social de l'agglomération.

Dans le même temps, et comme le prévoit l'article 97 de la loi ALUR, Châteauroux Métropole et ses partenaires travaillent à la mise en place d'un "plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs" (PPGDID) pour organiser la gestion partagée des demandes de logements.

Accompagnée par l'Etat et l'USH dans l'ensemble de ses démarches, Châteauroux Métropole se donne comme objectifs :

- d'installer la CIL au dernier trimestre 2015 et de réunir une réunion plénière au 1^{er} semestre 2016 : *coordination service habitat* ;
- d'aboutir sur le PPGDID au plus tard au 31 décembre 2016 (plusieurs rencontres avec les partenaires ont eu lieu) : *coordination service habitat* ;
- d'accélérer le travail sur la Convention d'Équilibre Territorial : *coordination services habitat - renouvellement urbain en lien avec le service politique de la ville*.

La première concrétisation sera le lancement d'une étude « stratégie globale habitat et peuplement » le temps du protocole de préfiguration (cf articles 4 et 9 du protocole) analysant, pour rappel, les points suivants :

- occupation, caractéristiques et répartition territoriale du parc social ;
- marché de l'habitat et perspectives selon les échelles quartiers/villes/agglomération/bassin de vie ;
- perspectives pour une stratégie de relogement / mixité ;
- conditions d'un parcours résidentiel en marché détendu ;
- typologies de logements à construire pour favoriser la mixité sociale.

La CET sera finalisée à l'issue de la phase de préfiguration.

La CET et la CIL viseront à articuler les différentes échelles géographiques, de l'agglomération à l'immeuble, et ainsi renforcer les leviers de mise en œuvre du PLH et amener les parties prenantes impliquées (bailleurs sociaux, réservataires et communes) à mettre en œuvre la politique de peuplement définie par l'intercommunalité, nouveau chef de file, à travers les attributions et la production de l'offre nouvelle.

Une fois la gouvernance installée et les outils créés, la fonction de pilotage global des attributions exercée par Châteauroux Métropole permettra donc :

- de concilier le volet mixité sociale avec le droit au logement et la gestion de la demande et des attributions ;
- de mieux coordonner les politiques de la Ville, du renouvellement urbain, de l'habitat (PLH notamment) et du logement.

ARTICLE 8. GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET

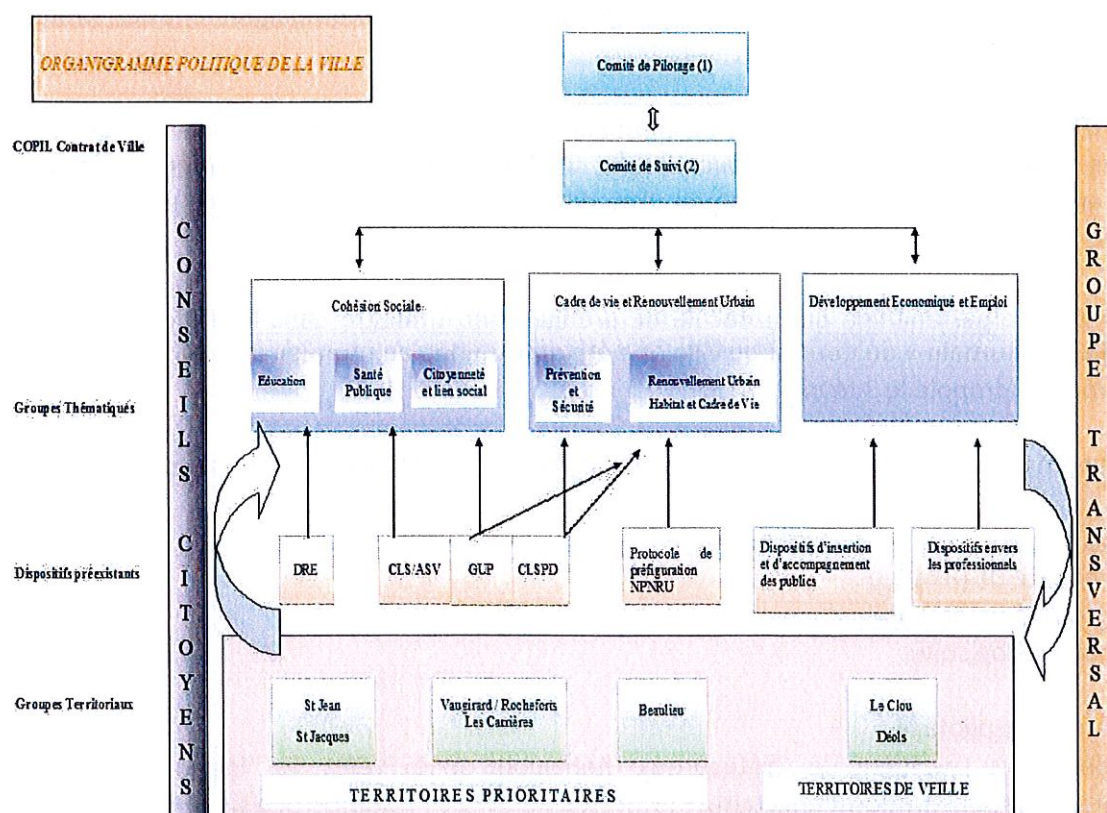
8.1. Gouvernance

La gouvernance déterminée pour le NPRU de Châteauroux Métropole/phase protocole s'appuie sur un contexte national et local renouvelé par rapport au PRU 1 qui a été mené entre 2004 et 2009 sur Châteauroux.

D'une part, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a mis à l'honneur la notion de projet territorial intégré intercommunal avec un contrat de ville unique qui renforce les liens entre l'humain et l'urbain. Le contrat de ville de Châteauroux Métropole signé le 19 juin 2015 a entériné une conduite de projet intégrée.

La gouvernance mise en place permet de rassembler tous les acteurs locaux dans ce dispositif unique visant à réduire les écarts de développement et à faire jouer les solidarités, les groupes thématiques croisent les groupes territoriaux.

↳ *organigramme politique de la ville :*



(1) : Le COPIL regroupe l'ensemble des signataires du contrat de ville.

(2) : le COSUI, instance opérationnelle et restreinte, se réunit au moins une fois par mois (représentants de l'Etat et de la CAC)

D'autre part, au niveau local, une des premières actions menées dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire Châteauroux Métropole a été la mise en place de la mutualisation entre les services de la Ville de Châteauroux et ceux de l'Agglomération.

Ainsi, 3 grands pôles de services se dégagent :

- services fonctionnels ;
- services aux habitants et développement ;
- services techniques.

Chaque pôle dispose de deux directions générales adjointes (DGA), elles-mêmes se décomposant en différentes directions. A titre d'exemple, la DGA Développement du Territoire (DT) est composée de 3 directions à savoir :

- la Direction Développement Economique ;
- la Direction Politique de la Ville et Vie des Quartiers ;
- la Direction Habitat, Renouvellement Urbain et Prospective.

Cette DGA dispose d'une équipe intégrée où le triptyque du développement durable est à l'honneur à l'instar des trois piliers sur lesquels repose le nouveau contrat de ville 2015-2020.

La Direction de l'Habitat, du Renouvellement Urbain et de la Prospective (DHRUP) accompagne le projet de territoire dans ses composantes Habitat/Logement et Renouvellement Urbain, au sens de l'intérêt communautaire défini pour l'exercice des compétences Équilibre Social de l'Habitat et Politique de la Ville. Elle organise les moyens permettant de mettre en œuvre les politiques souhaitées par les élus (PLH, NPRU,...).

La DHRUP développe une approche transversale au service des autres politiques publiques en intervenant sur un volet Prospective, en éclairage, anticipation et accompagnement des stratégies à adapter sur la durée.

La DGA DT travaille en transversalité, au quotidien avec les autres DGA comme DGA Services aux Habitants, DGA Environnement et Espace Public, DGA Aménagement et Equipements Publics pour œuvrer en faveur d'un aménagement et d'un développement solidaire, durable et équilibré du territoire.

La gouvernance partenariale du protocole de préfiguration s'intègre dans le pilier « cadre de vie – renouvellement urbain » du Contrat de ville et a été déterminée au premier Comité de Pilotage NPRU Châteauroux Métropole le 3 février 2015.

Cette gouvernance est calquée sur celle du plan stratégique local (PSL) qui a fait ses preuves.

Ainsi, trois niveaux distincts sont identifiés :

- 1 comité de pilotage ;
- 1 comité technique ;
- 1 comité de suivi.

○ Le comité de pilotage

Co-présidé par le Président de Châteauroux Métropole et le Préfet de l'Indre, et composé de représentants des institutions signataires du protocole, il est l'instance décisionnaire. Il impulse la dynamique du dispositif, valide les différentes orientations choisies, détermine les programmes

d'actions opérationnels (études/travaux) et ajuste les orientations et le contenu du protocole au regard des évolutions du contexte.

> 2 à 3 réunions par an

> Composition : Etat / Châteauroux Métropole / ANRU / Conseil Régional / Conseil Départemental / scalis / OPAC 36 / Caisse d'Allocations Familiales / Caisse des Dépôts et Consignations / Union Sociale pour l'Habitat / Action Logement / Conseil Citoyen

o Le comité technique

Il est le lieu de coordination et de suivi opérationnel du protocole. Il a pour mission, notamment, de préparer les comités de pilotage. Pour ce faire, il est constitué de représentants techniques de chacun des partenaires.

> 4 à 6 réunions par an

> Composition : Etat / Châteauroux Métropole / ANRU / Conseil Régional / Conseil Départemental / scalis / OPAC 36 / Caisse d'Allocations Familiales / Caisse des Dépôts et Consignations / Union Sociale pour l'Habitat / Action Logement / Conseil Citoyen

Ponctuellement, un comité technique restreint se réunira avec l'État, Châteauroux Métropole, l'ANRU et les 2 bailleurs locaux à savoir l'OPAC 36 et scalis.

o Le comité de suivi

Il est garant de la mise en œuvre du protocole et du respect de la logique d'ensemble. Il accompagne les travaux tout en étant attentif aux évolutions contextuelles.

> 1 rencontre tous les 15 jours

> Composition : Etat / Châteauroux Métropole / ANRU

La gouvernance du protocole préfigure la gouvernance du renouvellement urbain. En effet, en plus du suivi des études, une phase plus opérationnelle de travaux aura lieu dès la phase protocole. Ainsi, auront lieu différentes revues de projet et points d'étapes pilotés par le Délégué Territorial de l'ANRU où un reporting basé sur les tableaux de bord de chaque opération permet de vérifier la bonne progression des projets, des consommations financières et donc des appels de subventions à mettre en œuvre ainsi que l'état d'avancement des procédures de relogement et de suivi des clauses d'insertion.

8.2. Conduite de projet

Dans le cadre du NPRU de Châteauroux Métropole (Projet d'Intérêt National Saint-Jean/Saint-Jacques et Projet d'Intérêt Régional Beaulieu), Châteauroux Métropole a constitué une équipe dédiée :

- un chef de projet (1 ETP) ;
- un chargé de mission NPRU (1 ETP) ;
- un chargé de mission clauses sociales et emploi (0,7 ETP) ;
- une assistance à la maîtrise d'ouvrage (architecte-urbaniste : AMO pré-opérationnelle phase protocole / AMO opérationnelle phase convention NPRU – à externaliser) ;

- un chargé de mission relogement (0,5 ETP à externaliser : phase opérationnelle uniquement).

Le service Renouvellement Urbain fait partie de la Direction Habitat, Renouvellement Urbain et Prospective. Il travaillera en étroite collaboration avec l'ensemble des autres Directions de Châteauroux Métropole : Direction Politique de la Ville et Vie des Quartiers, Direction de la Mobilité, Direction Aménagement et Urbanisme, Direction Enfance, Education, Jeunesse et Santé Publique, Direction Attractivité du territoire...

- Le chef de projet Renouvellement Urbain (1 ETP)

Il a comme fonction principales : la définition, la mise en place, le suivi et l'évaluation du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Châteauroux Métropole à savoir :

- définir, mettre en œuvre, suivre, évaluer et mettre à jour les projets de renouvellement urbain pour Saint-Jean/Saint-Jacques (PRIN) et Beaulieu (PRIR) ;
- concevoir et animer la gouvernance ;
- conduire la réalisation du NPRU au plan opérationnel ;
- gérer et suivre les démarches d'accompagnement des projets urbains ;
- aider les élus de Châteauroux Métropole, porteurs du NPRU, à prendre des décisions et à agir en matière de communication et de concertation ;
- coordonner l'équipe NPRU Châteauroux Métropole.

- Le chargé de mission NPRU (1 ETP)

Il a pour fonctions principales la mise en place et le suivi de 3 volets d'accompagnement du projet que sont :

- la Gestion Urbaine de Proximité ;
- la sécurité et la tranquillité publique à travers le CISPD ;
- la concertation : avec les habitants, les associations et acteurs économiques des quartiers.

- Le chargé de mission clauses sociales et emploi (0,7 ETP)

Il a pour mission d'impulser, d'accompagner et de suivre les clauses sociales dans les marchés afin de favoriser l'insertion et l'emploi des personnes qui en sont éloignées :

- Appui aux Donneurs d'Ordres (en amont et en aval) ;
- Appui aux Entreprises ;
- Repérage et mobilisation du public ;
- Animation du partenariat.

Cette équipe dédiée collectivité travaillera au quotidien avec les équipes dédiées bailleurs, l'OPAC 36 et scalis ont respectivement identifié :

- un chef de projet ;
- un chargé de mission ;
- un chargé d'opération.

- Le chef de projet (1 ETP scalis, 0,5 ETP OPAC 36)

Il est le référent au sein de la Direction du Patrimoine et a comme fonction principales : la définition, la mise en place, le suivi et l'évaluation du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain du bailleur social à savoir :

- définir et mettre à jour le projet de renouvellement urbain et de territoire ;
- conduire la réalisation du NPRU au plan opérationnel.

- Le chargé de mission (1 ETP scalis, 0,5 ETP OPAC 36)

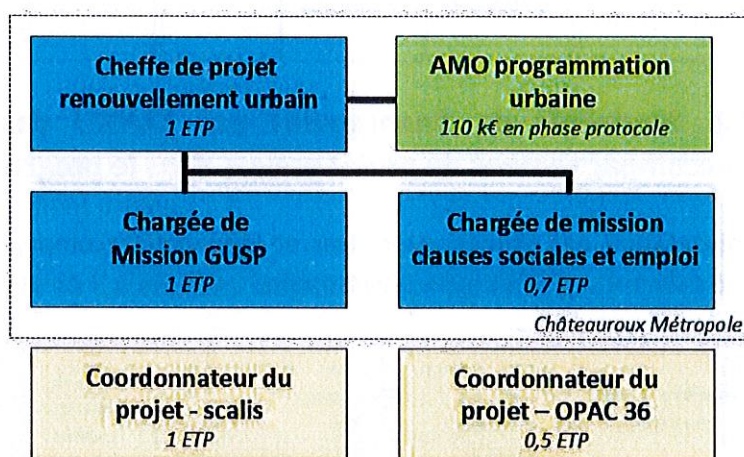
Ses missions porteront sur le relogement, l'accompagnement, la concertation et le suivi des actions GUP.

- Le chargé d'opération (0,8 ETP scalis, 0,5 ETP OPAC 36)

Il aura pour objectif de suivre les différents travaux de réhabilitation, démolition, construction neuve.

↘ équipe dédiée NPRU

Positionnement du directeur et de la cheffe de projet NPRU



L'équipe dédiée pendant la phase protocole

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. Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au PNURU.

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

Présentation de l'équipe dédiée à la conduite de projet, cofinancée par l'ANRU, mobilisée dans le cadre du présent protocole sur une durée précise à déterminer contractuellement.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet renouvellement urbain (1 ETP)	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	172 500 €	50 %	86 250 €	Forfait ANRU issu du RGA	21/03/16	18
Chargé de mission animation, concertation, sécurité-prévention (1 ETP)	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	142 500 €	50 %	71 250 €	Forfait ANRU issu du RGA	21/03/16	18
Chargé de mission clauses sociales et emploi (0,7 ETP)	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	99 750 €	50 %	49 785 €	Forfait ANRU issu du RGA	21/03/16	18

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

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

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Stratégie globale habitat et peuplement	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	50 000 €	40 %	20 000 €	ANRU national + cofinancement CDC	21/03/16	18
Programmation Urbaine Saint-Jean / Saint-Jacques	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques	CA Châteauroux Métropole	105 000 €	40 %	42 000 €	ANRU national + cofinancement CDC + Région	21/03/16	18
Programmation urbaine Beaulieu	QPV Beaulieu	CA Châteauroux Métropole	55 000 €	40 %	22 000 €	ANRU régional + cofinancement CDC + Région	21/03/16	18
Analyse du potentiel de requalification des immeubles et perspectives dans le cadre du	CA Châteauroux Métropole	scalis	80 000 €	50 %	40 000 €	ANRU national	21/03/16	18

PRU								
Analyse du potentiel de requalification des immeubles et perspectives dans le cadre du PRU	CA Châteauroux Métropole	OPAC 36	70 000 €	50 %	35 000 €	ANRU national	21/03/16	18
Habitat participatif	Ville de Châteauroux	CCAS Châteauroux	15 000 €	20 %	3 000 €	ANRU national + cofinancement CDC	21/03/16	18
Actions de participation des habitants dans le cadre de la co-construction	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	15 000 €	50 %	7 500 €	ANRU national	21/03/16	18

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 la Caisse des Dépôts du programme de travail

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Présentation des opérations du programme de travail financées par la Caisse des Dépôts.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage	Durée de l'opération en mois
Stratégie globale habitat et peuplement	CA Châteauroux Métropole	CA Châteauroux Métropole	50 000 €	10 %	5 000 €	ANRU national + cofinancement CDC	21/03/16	18
Programmation Urbaine Saint-Jean / Saint-Jacques	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques	CA Châteauroux Métropole	105 000 €	10%	10 500 €	ANRU national + cofinancement CDC + Région	21/03/16	18
Programmation urbaine Beaulieu	QPV Beaulieu	CA Châteauroux Métropole	55 000 €	10 %	5 500 €	ANRU régional	21/03/16	18

						+ cofinancement CDC + Région		
Habitat participatif	QPV Saint- Jean /Saint- Jacques	CCAS Châteauroux	15 000 €	30 %	4 500 €	ANRU national + cofinancement CDC	21/03/16	18

9.4. Modalités de financement du programme de travail par la Région Centre-Val de Loire

L'action 3-A « Engager une réflexion globale à l'échelle des quartiers Politique de la Ville » du Contrat régional de Pays et d'Agglomération Castelroussins prévoit le financement de la rénovation urbaine des quartiers en politique de la Ville.

A cet effet, sont éligibles à la fois des études et des investissements sur les espaces publics, les logements, des équipements publics...

Ainsi, les 2 études urbaines ci-dessous sont éligibles à un financement régional.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Financier	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Programmation urbaine Saint Jean/Saint Jacques	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques	CA Châteauroux Métropole	105 000€	Conseil Régional Centre-Val de Loire	30 %	31 500€	ANRU national + CDC	21/03/16	18
Programmation urbaine Beaulieu	QPV Beaulieu	CA Châteauroux Métropole	55 000€	Conseil Régional Centre-Val de Loire	30 %	16 500€	ANRU régional + CDC	21/03/16	18

ARTICLE 10. OPÉRATION D'INVESTISSEMENT FINANCÉE DANS LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Description de l'opération d'investissement présentant un caractère incontestable, compatible avec les objectifs et les ambitions du projet et prête au plan opérationnel, autorisée à titre exceptionnel par le comité d'engagement de l'Agence.

Libellé précis de l'opération	Nature d'opération	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Base de Financement (HT)	Taux de subvention ANRU	Subvention ANRU	Commentaire	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)
Démolition de l'immeuble Iéna	Démolition de logements locatifs sociaux	scalis	4 115 429 €	70 %	2 880 800 €	ANRU national + Châteauroux Métropole + Région	03/2016	24 mois	QPV Saint-Jean / Saint-Jacques

ARTICLE 11. DURÉE DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier et durera au maximum 18 mois.

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

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

↘ *annexe 1 : calendrier prévisionnel du protocole de préfiguration NPRU*

Dates clés prévues :

- signature du protocole de préfiguration : premier semestre 2016 pour une durée de 18 mois ;
- signature de la convention GUSP : fin 2016 ;
- signature de la Convention d'Equilibre Territorial : d'ici fin 2016 (ou au plus tard, à la date de signature de la convention de renouvellement urbain) ;
- signature de la (des) convention (s) de renouvellement urbain : courant 2017.

ARTICLE 12. CONDITIONS DE FINALISATION DU PROJET DE CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN – POINTS DE RENDEZ-VOUS AVEC L'ANRU

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

ARTICLE 13. CONDITIONS JURIDIQUES DE MISE EN ŒUVRE ET D'APPLICATION DU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

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

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

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type de l'annexe 2 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 3 257 675 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 2 (376 875 € pour l'ingénierie et les études, 2 880 800 € pour le pré-financement de la démolition de l'immeuble Iéna). Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

↘ *annexe 2 : maquette financière prévisionnelle du protocole de préfiguration*

13.3.2. 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 2, 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.

13.3.3. Le financement des opérations par la Région Centre-Val de Loire

Comme indiqué à l'article 9.4, les études inscrites au protocole pourront faire l'objet d'une subvention régionale au titre du contrat territorial en cours, en particulier les études urbaines.

Par ailleurs, les éventuels financements régionaux des investissements découlant du protocole seront à inscrire au sein de l'actuel contrat territorial ou du Contrat Régional de Solidarité Territoriale (CRST) à venir.

13.4. Contrôle et audits

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

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

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

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

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

13.6. Clause de renégociation du protocole

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

13.7. Traitement des litiges

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

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

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

Date : 20 MAI 2016

Pour l'État,
Le Préfet



Alain Espinasse

Pour l'ANRU,
Le Directeur Général



Nicolas Grivel

Pour Châteauroux Métropole,
Le Vice-Président



Michel Blondeau

Pour la Ville de
Châteauroux,
Le Maire



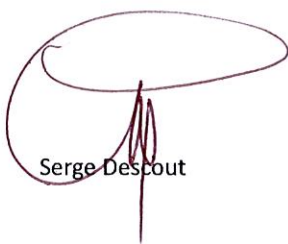
Gil Avérous

Pour la Région Centre-Val de
Loire,
La Conseillère Régionale



Kaltoum Benmansour

Pour le Conseil
Départemental de l'Indre,
Le Président



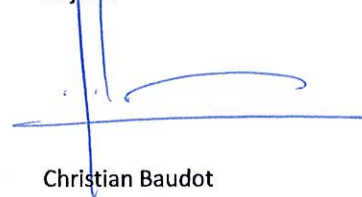
Serge Descout

Pour le CCAS de Châteauroux,
La Vice-Présidente



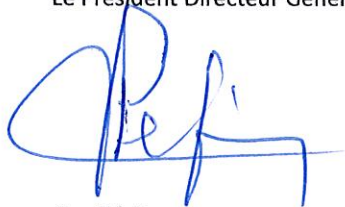
Imane Jbara-Sounni

Pour la Caisse des Dépôts
et Consignations,
Le Directeur Régional
Adjoint



Christian Baudot

Pour scalis,
Le Président Directeur Général



Guy Pépin

Pour l'OPAC 36,
Le Directeur Général



Pascal Longein

ANNEXES

1. Calendrier prévisionnel du protocole de préfiguration NPRU
2. Maquette financière prévisionnelle du protocole de préfiguration NPRU

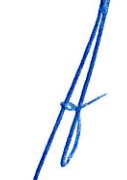
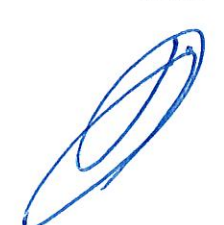
Annexe 2 : Maquette financière prévisionnelle du protocole de préfiguration NPRU en date du 20 mai 2016

	Maîtrise d'ouvrage	Échelle	Coût prévisionnel HT	Coût prévisionnel TTC	ANRU			CDC		Châteauroux Métropole	OPAC 36	scalis	CCAS Châteauroux	Région Centre-Val de Loire	Date de démarrage		
					Taux de subvention (sur HT)	Forfait	Montant ANRU	Taux de subvention (sur HT)	Montant CDC	Montant TTC	Montant TTC	Montant TTC	Montant TTC	Montant TTC	Année	Semestre de démarrage	Durée en semestres
Actions de participation des habitants			15 000 €	18 000 €			7 500 €		0 €	10 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
Actions de participation des habitants dans le cadre de la co-construction	Châteauroux Métropole	EPCI	15 000 €	18 000 €	50%		7 500 €			10 500 €					2016	1 ^{er}	3
Études			375 000 €	450 000 €			162 000 €		25 500 €	64 500 €	66 000 €	76 000 €	8 000 €	48 000 €			
Stratégie globale habitat et peuplement	Châteauroux Métropole	EPCI	50 000 €	60 000 €	40%		20 000 €	10%	5 000 €	23 000 €	6 000 €	6 000 €			2016	1 ^{er}	3
Programmation urbaine St-Jean/St-Jacques	Châteauroux Métropole	St-Jean/St-Jacques QPV 036002	105 000 €	126 000 €	40%		42 000 €	10%	10 500 €	28 000 €		14 000 €		31 500 €	2016	1 ^{er}	3
Programmation urbaine Beaulieu	Châteauroux Métropole	Beaulieu QPV 036001	55 000 €	66 000 €	40%		22 000 €	10%	5 500 €	11 000 €	11 000 €			16 500 €	2016	1 ^{er}	3
Scalis – Analyse du potentiel de requalification des immeubles dans le cadre du PRU.	scalis	St-Jean/St-Jacques QPV 036002	80 000 €	96 000 €	50%		40 000 €					56 000 €			2016	1 ^{er}	3
OPHAC de l'Indre – Analyse du potentiel de requalification des immeubles dans le cadre du PRU.	OPAC 36	EPCI	70 000 €	84 000 €	50%		35 000 €				49 000 €				2016	1 ^{er}	3
Habitat participatif	CCAS Châteauroux	St-Jean/St-Jacques QPV 036002	15 000 €	18 000 €	20%		3 000 €	30%	4 500 €	2 500 €			8 000 €		2016	1 ^{er}	3
Ingénierie			414 750 €	414 750 €			207 375 €		0 €	207 375 €	0 €	0 €	0 €	0 €			
Chef de projet renouvellement urbain (1 ETP)	Châteauroux Métropole	EPCI	172 500 €	172 500 €	50 % du forfait	115 000 €/an.ETP	86 250 €			86 250 €					2016	1 ^{er}	3
Chargé de mission animation, concertation, sécurité-prévention (1 ETP)	Châteauroux Métropole	EPCI	142 500 €	142 500 €	50 % du forfait	95 000 €/an.ETP	71 250 €			71 250 €					2016	1 ^{er}	3
Chargé de mission clauses sociales et emploi (0,7 ETP)	Châteauroux Métropole	EPCI	99 750 €	99 750 €	50 % du forfait	95 000 €/an.ETP	49 875 €			49 875 €					2016	1 ^{er}	3
Préfinancements			4 115 429 €	4 530 489 €			2 880 800 €		0 €	408 000 €	0 €	1 241 689 €		0 €			
Démolition de l'immeuble Iéna	scalis	St-Jean/St-Jacques QPV 036002	4 115 429 €	4 530 489 €	70 % du déficit		2 880 800 €			408 000 €		1 241 689 €			2016	1 ^{er}	4
Totaux			4 920 179 €	5 413 239 €			3 257 675 €		25 500 €	690 375 €	66 000 €	1 317 689 €	8 000 €	48 000 €			

Précision concernant le soutien de la Région Centre-Val de Loire aux études :

- les études urbaines sont identifiées comme éligibles au sein du contrat territorial en cours

- le financement de l'étude « habitat participatif » n'est pas prévu au Contrat mais la Région Centre-Val de Loire finance l'association Eco-Habitat Groupé Touraine, prestataire du CCAS de Châteauroux, pour l'organisation d'ateliers de sensibilisation portant sur l'habitat participatif, dans le cadre de l'Appel à Projet Région Innovation, pour un montant de 3 506 €.

Monsieur Alain Espinasse, Préfet de l'Indre	Monsieur Nicolas Grivel, Directeur Général ANRU	Monsieur Michel Blondeau, Vice-Président Châteauroux Métropole	Monsieur Gil Avérous, Maire de Châteauroux	Madame Kaltoum Benmansour, Conseillère Régionale Centre-Val de Loire	Monsieur Serge Desjout , Président Conseil Département de l'Indre	Madame Imane Jbara-Sounni, Vice-Présidente CCAS de Châteauroux	Monsieur Christian Baudot, Caisse Directeur Régional Adjoint des Dépôts et Consignations	Monsieur Guy Pépin, Président Directeur Général scalis	Monsieur Pascal Longein, Directeur Général OPAC 36
									

ANNEXE 1 : CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NPRU

[illegible][illegible]