PROTOCOLE DE PREFIGURATION

DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

CO-FINANCE PAR L'ANRU

Quartier St Exupéry à Méru

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

SIGNATAIRES

- **L'Etat** représenté par le Préfet de l'Oise,
- **L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par le Préfet, délégué territorial de l'ANRU,
- **L'Agence Nationale de l'Habitat,** désignée ci-après **l'Anah,** représentée par le Préfet, délégué local de l'ANAH,
- **La Communauté de Communes des Sablons** désignée ci-après « la CCS », représentée par son Vice-Président en charge du développement économique,
- **La Ville de Méru**, représentée par sa Maire,
- **L'OPH OPAC de l'Oise**, représenté par son directeur général,
- **La SA HLM de l'Oise**, représentée par son directeur général,
- **La Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par sa Directrice régionale.

La Région des Hauts de France et le Département de l'Oise ne sont pas signataires du protocole de préfiguration mais participeront au processus de signature.

PRÉAMBULE

Présentation générale

Méru, qui comptabilise 14.127 habitants au 1er janvier 2015, est la ville centre de la Communauté de Communes des Sablons et le seul pôle urbain doté d'un nombre important d'équipements et de services au sein de cette communauté de communes rurales.

Comme l'ensemble du territoire de la CCS, la commune est particulièrement concernée par le phénomène de desserrement de la région francilienne et connaît une croissance rapide.

La Ville de Méru est caractérisée par la jeunesse de sa population, par une situation socio-économique difficile (la ville est considérée comme l'une des 100 communes les plus pauvres de France), par un chômage élevé touchant notamment les jeunes, par une part importante de logements sociaux.

L'inscription de Méru dans la politique de la ville est ancienne : le quartier de la Nacre a été classé ZUS en 1996 ; un contrat urbain de cohésion sociale a été signé en 2007 et reconduit jusqu'en 2014 ; une convention de mise en œuvre pour le Projet de Rénovation Urbaine a été signée le 25 novembre 2010 ; enfin, Méru a été classée Zone de Sécurité Prioritaire à l'été 2012.

La ville est confrontée à la paupérisation d'une partie de sa population. A titre d'illustration :

- le revenu net déclaré moyen était de 19.889 euros en 2011 pour l'ensemble des foyers fiscaux à Méru alors que la moyenne nationale était de 25.140 euros,
- la proportion des foyers non imposables était de 50,1% en 2011 à Méru contre 43,8 % pour la France,
- le taux de chômage des 15-64 ans était de 18,7 % en 2011 alors qu'il était de 12,8 % en France dans le même temps.

Les difficultés socio-économiques sont concentrées dans l'ancienne ZUS de la Nacre, regroupant le quartier de la Nacre proprement dit et le quartier Bellonte Saint-Exupéry, caractérisée par la pauvreté : d'après le rapport ONZUS 2013, le revenu médian par UC est de 8.896 euros, assorti d'un coefficient de ségrégation de 57,7.

Mais le cœur de ville ancien de Méru comprend lui aussi des poches de pauvreté comme l'a souligné l'étude diagnostic social et urbain du centre-ville réalisée en 2013.

Projet de territoire et contrat de ville

(Plan de situation du quartier prioritaire au sein du territoire – annexe1.1)

Conformément à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 qui définit notamment la répartition des compétences entre les communes et les EPCI en matière d'élaboration et de mise en œuvre des contrats de ville, la Communauté de communes des Sablons est porteur du Projet d'Intérêt Régional sur le quartier Saint-Exupéry à Méru. En application de l'article 6 de la loi, les EPCI sont chargés du diagnostic du territoire, de la définition des orientations, de l'animation, de la coordination du contrat de ville et, dans le cadre défini par ce dernier, de la mise en œuvre des actions relevant de leurs compétences et de celles de portée intercommunale.

La CCS prendra soin tout au long de ce projet, d'articuler cette attribution avec sa compétence en matière d'habitat (transférée aux EPCI par la loi ALUR du 24 mars 2014) notamment au travers des outils de planification intercommunaux que sont notamment le PLH et la CIL.

Le présent protocole s'inscrit dans la continuité d'un travail entrepris par la Ville de Méru pour élaborer un projet de territoire concomitamment au contrat de ville. Une étude comportant un « Plan Stratégique Local » et une « Etude urbaine » a été menée afin de définir les orientations stratégiques pour consolider les acquis du PRU et poursuivre la dynamique de renouvellement urbain avec de nouvelles perspectives partenariales et territoriales.

Le travail sur le contrat de ville, enrichi par le Plan Stratégique Local, avait l'objectif de développer une réflexion prospective pour les 10 prochaines années, d'inscrire la politique de la ville dans la stratégie territoriale (le quartier dans la ville, la ville dans le groupement de communes et le bassin de vie). Il a aussi été nourri dans son volet « Habitat et cadre de vie » par l'étude urbaine réalisée sur le quartier Saint-Exupéry pour contractualiser une éventuelle convention régionale avec l'ANRU, dans le cadre du NPNRU.

Le contrat de ville intègre les trois dimensions - sociale, urbaine et économique - déclinées sous forme de 3 piliers :

- le pilier cohésion sociale intégrant les thèmes « Education, accès à la culture au sport au numérique », « Santé », « Prévention de la délinquance, citoyenneté et valeurs de la République »
- le pilier « Cadre de vie et habitat », intégrant la GUSP et le renouvellement urbain
- le pilier « Economie emploi ».

Au travers du Plan Stratégique Local, la Ville a souhaité mettre en place les moyens de pérenniser les investissements réalisés, de poursuivre la dynamique partenariale et de l'élargir à tout le périmètre du quartier prioritaire, de recenser les problèmes non traités dans le PRU et d'envisager les interventions complémentaires, en particulier sur le stationnement.

Le PSL est articulé autour de 4 enjeux nécessitant d'être approfondis suite aux ateliers thématiques menés avec les partenaires pour l'élaboration du contrat de ville : Développement socio-économique et emploi, Habitat, Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) et Cadre de vie.

Ainsi, l'étude a permis d'apporter des éléments complémentaires afin de poursuivre les objectifs suivants:

- accompagner le développement socio-économique du quartier prioritaire ancré sur un territoire élargi,
- inscrire la politique de la ville dans la stratégie territoriale de la commune et de la communauté de communes,
- définir les conditions d'une gouvernance et d'une gestion de quartier permettant de pérenniser et de poursuivre les interventions sur le cadre de vie,
- renforcer la qualité, le « confort urbain », la lisibilité des espaces publics et la fluidité des circulations entre les différents quartiers de la ville.

Article 1. Quartiers d'intervention

(Plan de situation des différents périmètres d'intervention PRU, PRIR, OPAH RU – annexe 1.2)

Le périmètre du contrat de ville « quartier de la Nacre » identifie deux secteurs principaux: La Nacre, au sud et Saint Exupéry, au nord. *(plan du quartier prioritaire annexe 1.3)*

Situé à l'ouest de la voie ferrée et de la RD 927, le quartier prioritaire qui comptait 3.220 habitants en 2014, est le principal quartier d'habitat social de la Ville avec près de 70% des logements sociaux du

parc locatif social de l'agglomération et ¼ de la population méruvienne ; en outre, Méru concentre 80% des logements sociaux du canton.

1.1. Le PRU sur le quartier de la Nacre

Dans la partie sud, le secteur de la Nacre fait actuellement l'objet d'un Projet de Rénovation Urbaine. Lancé fin 2010, le PRU de la Nacre est en cours de réalisation. Le projet est aujourd'hui bien avancé et le programme est maintenant connu pour l'ensemble des opérations. L'avenant de sortie est signé depuis le 4 février 2016.

1.2. Le quartier St Exupéry

Le lancement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et la nouvelle géographie prioritaires permettent d'envisager de traiter la partie nord du périmètre de la ZUS, le secteur Saint-Exupéry. Inscrit en zone urbaine sensible, ce secteur avait fait partie de l'étude préalable du PRU de la Nacre en 2007, mais n'avait pu être retenu pour des raisons de coût global.

Construit dans les années 1960, le quartier de Saint-Exupéry est constitué exclusivement d'immeubles de logements locatifs sociaux. Sa forme en triangle délimitée par des ruptures physiques (dénivelé au nord, RD927 et RD 923 à l'est et à l'ouest, arrière d'une zone pavillonnaire au sud) en fait une entité à part entière. Le quartier est refermé sur lui-même et semble coupé du reste de la ville, malgré la proximité du centre-ville et de la gare.

Il se compose principalement de barres dont l'architecture et l'organisation spatiale sont propres aux quartiers d'habitat social de cette époque.

Deux bailleurs, l'OPAC de l'Oise et la SAHLM de l'Oise gèrent les 180 logements répartis dans une dizaine de bâtiments (R+2 à R+4):

- L'OPAC de l'Oise 136 appartements
- la SAHLM de l'Oise : 44 appartements

Le périmètre « Projet d'Intérêt Régional » inclut également un immeuble, rue Costes, entre la Nacre et Saint-Exupéry.

Les habitants expriment un sentiment d'abandon, une forme de «décrochage» du groupe Saint-Exupéry par rapport au reste de la ville, en particulier suite aux interventions du PRU sur la Nacre.

1.3. L'OPAH RU en centre-ville

Le centre-ville de Méru souffre de son cadre bâti dégradé et d'un processus de déqualification entraînant la persistance de poche de précarité où se retrouvent parfois des situations préoccupantes d'habitat indigne.

Sur la base de ces constats, la commune a réalisé en 2013 un diagnostic social et urbain du parc privé du centre-ville qui a permis :

- De détecter les situations de difficultés financières et d'habitat vétuste,
- D'identifier les dynamiques de dégradation des immeubles et le parc de logements en situations d'habitat indigne,
- D'établir l'opportunité de la mise en œuvre d'une OPAH RU sur le secteur,
- De mettre en évidence l'existence de plusieurs îlots susceptibles de faire l'objet d'une opération de requalification permettant de valoriser l'habitat et d'améliorer le fonctionnement urbain du centre ancien de la commune (notamment les circulations, les stationnements et les déplacements piétons).

Dans la continuité des conclusions du diagnostic, la Ville de Méru et ses partenaires ont décidé la réalisation d'une étude pré-opérationnelle visant à élaborer le programme d'actions d'une OPAH RU.

Cette étude pré-opérationnelle a permis de soulever des problématiques recouvrant des thématiques d'intervention multiples ; les enjeux sont techniques, énergétiques, sociaux, immobiliers et fonciers, liés aux copropriétés en difficultés, économiques, patrimoniaux et urbains.

A l'issue de l'étude, la Ville de Méru, le Conseil départemental de l'Oise, l'État et l'Anah ont décidé de réaliser l'OPAH RU sur la période 2015-2017, puis 2018-2019. La convention a été signée le 19 novembre 2015. La mission pour la phase de suivi animation a commencé le 5 janvier 2016 pour 3 ans.

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

2.1.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

(Plans du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain – annexe 2)

A l'issue des groupes de travail, des comités de pilotage avec les services de l'Etat, les partenaires et les habitants, le conseil municipal a validé le 9 février 2015 les orientations stratégiques et les objectifs opérationnels du contrat de ville.
Le document s'est ensuite enrichi par l'apport du projet de territoire, PSL et étude urbaine, ce qui a permis de définir les orientations stratégiques suivantes:

- Améliorer le cadre de vie dans le quartier prioritaire
  - Finir le PRU de la Nacre
  - Engager le renouvellement urbain dans le secteur St Exupéry et Costes en concertation avec les habitants
- Renforcer la mixité fonctionnelle dans le quartier prioritaire et dans le quartier vécu
  - Développer des équipements publics à l'intérieur ou aux abords du quartier prioritaire
- Pérenniser l'amélioration du cadre de vie
  - Mettre en place un programme commun entre la Ville, la Communauté de Communes des Sablons et les bailleurs pour l'amélioration de la GUSP
- Mieux vivre ensemble dans le quartier prioritaire
  - Augmenter la présence humaine
- Faire participer les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie
  - Rendre les habitants acteurs du changement dans leur quartier
- Lutter contre la précarité
  - Réduire les charges
  - Mieux accompagner les ménages en difficulté
- Adapter le logement social à l'occupation locative
  - Favoriser la mise en adéquation de l'évolution de la taille du ménage et du logement
  - Prendre en compte le vieillissement de la population
- Favoriser l'enracinement d'une «classe moyenne » d'actifs sur le territoire de la commune
  - Développer une offre de logements intermédiaires
  - Renforcer les liens habitat / emploi
  - Favoriser les conditions de parcours résidentiel sur la commune pour la population en ascension sociale
  - Développer une offre de loisirs pour les familles
- Engager la reconquête de l'habitat ancien insalubre du centre-ville
  - Lancer la phase opérationnelle de l'OPAH RU
- Assurer une meilleure intégration urbaine des voies qui assurent des liaisons inter-quartiers
  - Requalifier en boulevards urbains les routes départementales aux abords du quartier prioritaire

2.1.2. Saint-Exupéry, un quartier à vocation résidentielle

(Plans présentant les premières orientations stratégiques pour le quartier dans son environnement – annexes 3.1 et 3.2)

Le projet maintient la vocation résidentielle du quartier Saint-Exupéry. Le potentiel foncier mobilisable dans le quartier ainsi que les nombreux équipements et commerces situés à proximité, permettent au quartier de consolider cette vocation. Celle-ci sera renforcée par la réhabilitation ambitieuse du bâti et le réaménagement des espaces extérieurs privés et publics.

La vocation résidentielle du quartier s'appuie sur l'armature d'équipements et de commerces ainsi que sur la proximité avec la gare. Les liaisons vers ces « lieux de destination » doivent être renforcées par des actions de réaménagement des espaces publics : pacification des axes structurants, amélioration du « confort urbain », parachèvement des liaisons et continuités douces entre les différents quartiers.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le programme d'étude prévu dans la phase de protocole permettra de définir les choix définitifs d'intervention. Néanmoins, des orientations ont été envisagées dans le cadre de l'étude urbaine et des hypothèses d'évolution font l'objet d'un exposé dans le protocole et le dossier de présentation.
(Plans présentant les objectifs du projet urbain et les hypothèses d'évolution du quartier St Exupéry – annexes 4.1, 4.2 et 4.3)

2.2.1. Les objectifs « incontournables » de l'Anru

Augmenter la diversité de l'Habitat

• *Constats :*

- Un secteur de logements locatifs sociaux, sans diversité du statut de l'habitat, à l'exception de la copropriété rue Costes, implantée dans le secteur d'habitat individuel Costes - Bellonte,
- Une réelle insuffisance de diversité dans les formes urbaines (immeubles barre R+2 à R+4),
- Un bâti et des logements vieillissants,
- Aucun foncier public sur le quartier, y compris la voirie de desserte ; celui-ci se répartit entre les deux bailleurs (OPAC de l'Oise et SA HLM de l'Oise).

• *Orientations :*

- Afin d'initier un changement d'image du quartier, un programme ambitieux de travaux sera envisagé sur le cadre bâti dans lequel les opérations de réhabilitation et déconstructions de bâtiments seront étudiées. Ces différentes interventions devraient notamment permettre la création d'espaces publics, d'un nouveau découpage d'îlots ainsi que d'opportunités constructives pour de nouveaux programmes de logements (accession notamment). L'objectif est d'apporter de la mixité sociale et une diversification de l'habitat au cœur du quartier, aujourd'hui mono-statut.
- Les schémas proposés en annexe 4 ne préfigurent ni du projet architectural, ni du programme d'ensemble. Il s'agit de poser le cadre d'une nouvelle offre d'habitat dont le statut et la typologie restent à définir. Construire davantage de logements sur le quartier contribuerait à faire profiter des qualités de services en place (gare, commerces et équipements) à davantage de personnes.
- Ainsi, sur le schéma proposé, la constitution d'un nouveau front urbain le long de la rue H. Barbusse, initierait un changement d'image du quartier sur cet axe urbain structurant, d'accès au centre-ville. Il s'agirait également d'engager une mixité et une diversification au cœur du quartier par la démolition d'un immeuble-barre de la rue Saint Exupéry, et d'ainsi faire évoluer l'image du quartier.

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

• *Constats :*

- Un quartier isolé du centre-ville d'une part, par un déficit de maillage urbain et d'autre part, en raison des contraintes topographiques liées au passage sous voie ferrée et la bretelle d'accès à la RD927 (avenue de Picardie)
- Un seul point d'accès pour l'ensemble du quartier et une desserte résidentielle qui s'organise autour d'une voie en boucle
- Des axes urbains périphériques, routes départementales, déconnectés du quartier
- Une grande proximité du quartier avec la gare SNCF et le centre ancien, mais des contraintes d'accessibilités (traversées, confort urbain des piétons, liaisons douces ...)

• *Orientations :*

Améliorer le maillage urbain du quartier et la qualité des aménagements :

- En interne : nouveaux espaces publics et nouveaux îlots résidentiels, création envisagée d'une nouvelle voirie est-ouest
- Avec l'extérieur : reconfiguration du carrefour RD 923/ voie nouvelle est-ouest
- Réaménagement et requalification des voiries périphériques : sécurité automobile et piétonne, confort urbain, élargissement des trottoirs, restructuration de l'offre en stationnement, plantation d'arbres d'alignement ...

Favoriser les déplacements et l'accessibilité aux différents équipements et services présents :

- Aménagement et sécurisation les liaisons piétonnes structurantes
- Réaménagement les espaces à caractère routier en lieux à usage mixte et partagés

Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées

• *Constats :*

- Un quartier monofonctionnel géré par deux bailleurs
- Une morphologie du bâti datée et en rupture d'échelle avec le contexte environnant
- Une situation urbaine très favorable : une densité qui pourrait être renforcée à « l'orée » du centre ancien et à côté de la gare SNCF.

• *Orientations :*

À l'échelle du territoire intercommunal, Méru est le pôle structurant du territoire, où l'habitat est à conforter, notamment pour enrayer le développement périurbain.

La situation urbaine très favorable de Saint-Exupéry et le foncier libéré par les démolitions et la réorganisation urbaine du quartier permettrait d'envisager de nouveaux programmes de logements apportant diversification des formes et des statuts. La densité serait à travailler, au moyen de nouveaux produits « habitat » plus attractifs et de nouvelles ambiances urbaines. Elle prendrait appui

sur la densité de l'offre d'équipements, de services et de commerces non loin du quartier, mais aussi sur la proximité immédiate avec la gare.

Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique

• *Constats :*

- Un bâti existant ancien et vieillissant (années 60)
- Des problématiques d'accessibilité aux halls : topographie, emmarchements, pas d'ascenseur
- Un bâti aux performances énergétiques inadaptées par rapport aux normes actuelles (seul l'OPAC de l'Oise est intervenu en 2003, il y a 12 ans pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur)
- Un déficit d'isolation phonique entre logements
- Des espaces extérieurs anciens et des espaces « délaissés »
- Un stationnement résidentiel à réorganiser

• *Orientations :*

- Déterminer le niveau de réhabilitation des bâtiments
- Déterminer le niveau de réhabilitation et de réaménagement des espaces extérieurs afin de réduire le montant des charges dédiés au chauffage et à la production d'eau chaude.

Favoriser la mixité fonctionnelle et le développement économique

• *Constats :*

- Une mixité fonctionnelle absente du quartier lui-même mais présente en rives du quartier (présence d'équipements publics et de commerces)
- Un nouvel équipement en perspective, le pôle enfance et intergénérationnel sur l'avenue du 8 mai 45
- Pas de vocation économique du quartier lui-même, mais dans le cadre du contrat de ville, le projet de créer à proximité du quartier prioritaire, un Pôle d'Initiatives Locales (PIL) regroupant Mission Locale, Maison de l'Emploi et de la Formation, Bureau Information Jeunesse, ...
- Une proximité de la gare et par voie de conséquence une accessibilité aux pôles d'emploi via la SNCF (Beauvais et Île-de-France)

• *Orientations :*

- Favoriser et mettre en valeur la présence des nombreux équipements d'échelle communale à proximité du quartier
- Tirer parti de la réalisation du nouvel équipement (enfance) pour requalifier l'entrée du quartier Saint Exupéry
- Consolider l'attractivité et enrayer les risques de dégradation de ce qui fonctionne déjà

Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

• *Constat :*

Une consultation dans le cadre du protocole sera lancée afin de se doter d'un projet d'ensemble, cadrant les espaces publics et les secteurs d'évolution des constructions

• *Orientations :*

Une qualité assurée par :

- Un plan général des espaces publics
- Une mission d'urbaniste conseil qui suivra le projet dans la durée
- Des cahiers des charges de prescription pour les maîtres d'œuvre
- Une charte de GUSP
- Une implication des habitants dont les modalités sont à définir

2.2.2. Les objectifs du projet urbain

- Réaliser le désenclavement du quartier en améliorant les liaisons avec le reste de la ville,
- Restructurer le quartier pour amener à un fonctionnement urbain cohérent, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments,
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec l'usage des espaces extérieurs,
- Identifier, le cas échéant, les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres favorisant une mixité de l'occupation et la diversification de l'habitat,
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti, en particulier du point de vue performance énergétique,
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnement...) pour un meilleur fonctionnement interne au quartier et une ouverture vers l'extérieur.

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

Le dossier de présentation ainsi que la rédaction du protocole ont été élaborés en lien étroit avec les services de la DDT Oise ; ces derniers ont émis des avis pris en compte dans le présent document.

Plus particulièrement, le comité local d'engagement partenarial qui s'est réuni le 17 mai 2016 a émis un avis favorable sur le protocole et a formulé les prescriptions suivantes :

- La réflexion engagée sur la problématique de l'habitat devra être menée en parallèle à la réflexion urbaine. Il est attendu que la qualité du programme de travail effectué respecte la même ambition que celle qui a permis de réaliser l'étude urbaine préalable.
- Pour renforcer et pérenniser les effets de ce programme en matière de mixité sociale, il apparaît essentiel de structurer également une politique d'attribution tenant compte de la situation du quartier de Saint-Exupéry. L'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine impose de conclure, dès lors qu'un contrat de ville est élaboré sur un territoire comprenant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, une convention intercommunale. Cette convention d'équilibre territorial devra être signée avant la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et devra prendre en compte les impacts du projet en matière de relogement. Elle devra être élaborée dans le cadre d'une conférence intercommunale du logement (article 97 de la loi ALUR). Une mise en œuvre de ces dispositifs, et une articulation des travaux et des réflexions menées dans le cadre de la CIL, avec l'élaboration du projet de renouvellement urbain sont attendues.
- Enfin, une articulation du projet avec les actions menées dans le cadre du contrat de ville est également attendue.
- Les partenaires porteront une attention particulière sur le volet habitat, notamment sur les possibilités de démolitions et de réhabilitations ambitieuses permettant la diversification de l'habitat et la déconcentration du logement locatif social sur le quartier.

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

4.1. Études complémentaires à réaliser dans le cadre du protocole

Les études complémentaires qui seront réalisées dans le cadre du présent protocole ont pour objectif d'approfondir les scénarios développés par le cabinet AMAR lors de l'étude urbaine réalisée sur le quartier Saint-Exupéry et d'envisager la pertinence de scénarios alternatifs. Elles constitueront une aide à la décision pour définir le programme d'action de la convention pluri-annuelle de renouvellement urbain sur le quartier.

Ces missions d'études devant être engagées dans les mêmes délais.

(Planning des études complémentaires dans le cadre du protocole – annexe 5)

4.1.1. Approfondissement de l'étude urbaine de faisabilité

- faisabilité opérationnelle
- approche technique
- programmation des espaces publics
- articulation avec les projets connexes
- évaluation financière
- phasage

Les scénarios de projets urbains ont été réalisés de manière à ébaucher des choix opérationnels à mettre en œuvre. Leur mise au point a permis de sensibiliser les élus, les techniciens et les habitants associés à la réflexion.

Il s'agissait de prendre la mesure du site et de ses capacités d'évolution de manière tangible. Le protocole ne s'appuie pas uniquement sur des objectifs, mais aussi sur des principes de projets. La précision apportée aux scénarios a été dictée par le besoin de rassurer l'ensemble des partenaires puis de les faire adhérer à une même vision.

La prochaine étape consiste à maîtriser l'opérationnalité du projet à partir d'approfondissements tels que le choix d'un scénario de projet partagé.

Pour ce faire il s'agira :
- d'aboutir à un arbitrage sur le nombre et la localisation des démolitions
- de localiser les lieux de reconstitution de l'offre
- d'identifier les capacités de relogement des ménages concernés
- définir un scénario de diversification de l'offre

- d'articuler le scénario avec les projets connexes en cours (ou à plus long termes) sur le quartier et aux alentours.

Le scénario qui sera retenu reposera essentiellement sur la configuration du montage financier partenarial et notamment sur l'adhésion et l'engagement des bailleurs.

• *Faisabilité technique*

Les données techniques (amiante, qualité thermique et phonique, qualité d'entretiens, etc.) que possèdent actuellement les bailleurs sur leurs patrimoines, constitueront un appui à la décision concernant les démolitions à envisager dans le cadre du projet urbain.

Outre la détermination des démolitions, le projet urbain repose sur sa faisabilité technique.

En terme de projet urbain, les objectifs à atteindre pour la signature de la convention consistent à :
- Identifier les actions à mener
- Évaluer les financements nécessaires à leur réalisation
- Justifier de leur faisabilité dans un calendrier d'intervention (phasage) et de financement.

Il s'agit donc, dans un premier temps, de finaliser la conception du projet. À cette fin des études complémentaires vont permettre de définir la programmation tant des espaces extérieurs (espaces publics, espaces résidentiels) que la programmation des projets d'habitat.

• *Programmation des espaces publics*

Elle sera affinée sur la base de la connaissance de la situation actuelle et des capacités de maintien des réseaux en place. Les aménagements urbains au sein du quartier devront intégrer tous les usages existants et ceux induits par le projet. Il s'agira notamment de clarifier le mode de collecte des déchets, celui-ci pouvant impacter les aménagements des espaces publics.

La mise au point du projet urbain définitif constitue une opportunité pour réinterroger le devenir des différents espaces de jeux, espaces engazonnés, espaces libres présents sur le quartier et aux alentours.

La réalisation des espaces libres devra prendre en compte des dispositifs alternatifs de régulation des eaux pluviales, générant des choix techniques qui auront un impact sur les emprises à aménager sur l'espace public. Le lever de géomètre est essentiel pour poser les premiers principes de nivellement et donc de calibrage des terrassements.

Le périmètre de l'étude urbaine de 2015 intégrait les axes et carrefours routiers qui bordent le quartier Saint-Exupéry. La reconfiguration de ces espaces en aménagement urbain, sécurisant notamment les traversées piétonnes, devra être prise en compte dans le projet urbain.

Des comptages sur les voies départementales permettront de calibrer les aménagements en fonction des flux, en toute connaissance. Le passage d'un aménagement routier à un aménagement urbain constitue un sujet sensible, devant aboutir à un glissement culturel vers le partage de l'espace public et vers davantage de mixité d'usages.

Le partenariat avec le Conseil Départemental s'avère essentiel.

Le budget de la mission d'approfondissement de l'étude urbaine est estimé à 90 000€ HT.

4.1.2. Étude dédiée à l'anticipation des coûts techniques

• *Le lever de géomètre* permettra de calculer les besoins de terrassements nécessaires à l'assise des aménagements et leur interface avec les espaces existants.
Le site est contraint dans sa topographie générant notamment des accessibilités problématiques sur les immeubles existants.
Le projet repose essentiellement des modifications sensibles des espaces publics tant au cœur de Saint-Exupéry que sur les espaces publics périphériques.
Le budget de la mission de lever de géomètre est estimé à 10 000€ HT.

4.1.3. Programmation de l'habitat

La programmation de l'habitat du quartier Saint-Exupéry devra prendre place dans un cadre stratégique et s'inscrire dans la réflexion à l'échelle du territoire de l'agglomération et de ses outils de planification (PLH et CIL).

À l'échelle de l'agglomération, il s'agira de :
- Définir la reconstitution de l'offre locative sociale (typologies, statuts) hors quartier,
- Privilégier une reconstitution en PLAI (au moins 60 %),
- Définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions (convention définie à l'article 8 de la loi du 21 février 2014).

À l'échelle du quartier, il s'agira de :
- Augmenter la diversité de l'offre d'habitat (typologies des bâtiments et des logements, statuts, changement d'usage) pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux habitants,

- Cibler les niveaux de requalification du parc HLM sur la base d'analyses qualitatives du parc,
- Argumenter sur les possibilités du marché local, les contraintes patrimoniales des bailleurs, et le projet urbain, sur la densification selon la localisation, la desserte du quartier, le marché de l'habitat.

Le budget de la mission d'expertise sur la programmation de l'habitat est estimé à 10 000€ HT.

4.2. Accompagnement au changement

4.2.1. L'optimisation de la gestion

Le PSL a noté l'importance du nombre de bailleurs sociaux au regard du nombre global de logements sociaux et de la taille des quartiers de La Nacre et de Saint-Exupéry.

Cette situation peut être utilement exploitée pour améliorer le service rendu aux locataires pour le plus grand bénéfice du quartier et de la ville, en lien avec la gestion urbaine et sociale.

Un travail est à conduire pour optimiser les actions des partenaires et, dans cet esprit, se poser les questions ci-dessous. Saint-Exupéry un premier quartier-test de nouvelles démarches à l'appui du projet de renouvellement urbain.

• *De la présence des bailleurs sociaux sur le terrain.* En effet, Les bailleurs sociaux disposent de patrimoines d'importance différente et les présences sur le terrain sont variables. Une réflexion inter-bailleurs et Ville permettrait d'améliorer le service rendu. Cette réflexion serait aussi l'occasion de prendre en compte certains besoins spécifiques de la population (personnes âgées, ménages très fragiles, etc.).

• *De l'organisation et de la gestion des déchets et encombrants.* La gestion des déchets et des encombrants marquent négativement le quartier, ce qui accroît le risque de perte d'attractivité. Ce problème, général et majeur, ne tient pas seulement à l'ambiguïté des espaces et des statuts fonciers, à la forme urbaine des groupes de bâtiments, mais aussi à la gestion elle-même (volumes, conteneurs, localisation, absence de considération de l'espace public, etc.).

• *De la réduction des charges et de la prévention de la précarité énergétique.* Quel niveau de requalification engager sur les patrimoines des bailleurs sociaux pour réduire les charges des locataires et prendre en considération la précarité énergétique ?

• *De l'organisation actuelle du foncier* qui limite la propriété des bailleurs au tour d'échelle : le stationnement est renvoyé sur l'espace public. Dans la mesure des possibilités, un nouveau découpage foncier devrait permettre d'associer le stationnement privé à la propriété privée dans la logique de la résidentialisation et du droit commun.

Le budget de la mission d'étude d'optimisation de la gestion des groupes des bailleurs et du service rendu aux locataires est estimé à 10 000€ HT.

4.2.2. Relogements et attributions

La stratégie de relogement est à construire entre les partenaires en adéquation avec une politique de peuplement à l'échelle du territoire. La Communauté de communes des Sablons, la Ville et les bailleurs sociaux ont à définir ensemble :
- les objectifs à atteindre
- l'organisation du pilotage, du suivi et de l'évaluation (partenaires à associer, commission,...)
- les modalités de conduite du relogement (MOUS, protocole partenarial du relogement...)
- le dispositif d'accompagnement des ménages (guide du relogement, charte du relogement, médiation, ...)

La reconstitution de l'offre de logement se fera sur les différents pôles du territoire des Sablons dont une partie sur la commune de Méru, hors du quartier prioritaire. Concernant l'offre hors Méru, il convient d'envisager comment se feront les attributions ; en effet, certains habitants du quartier St Exupéry ne souhaiteront pas ou ne seront pas en capacité d'occuper des logements en dehors de Méru. Il s'agit, par conséquent lors des études complémentaires, de définir différents parcours résidentiels possibles. L'objectif est de permettre à des ménages méruviens souhaitant changer de territoire et/ou de typologie d'habitation de se loger sur les communes voisines et ainsi de libérer des logements pour reloger des ménages dont l'immeuble est démoli dans le cadre du PRIR.
À cet effet, il semble pertinent d'ouvrir la réflexion sur la manière dont peuvent être associés des bailleurs qui ne sont pas directement partie prenante dans le PRIR et de rechercher comment les réservataires peuvent être mobilisés.

En phase de protocole, des enquêtes sociales approfondies seront effectuées auprès des familles concernées afin de connaître les caractéristiques des ménages, leur situation sociale et leurs vœux de relogement. Cette connaissance sera complétée par l'identification de l'offre disponible existante et permettra d'adapter la création de logements aux besoins repérés.

Le budget de la mission d'enquête sociale est estimé à 10 000€.

4.2.3 Participation des habitants et GUSP

Afin que l'élaboration du projet de renouvellement urbain prenne en compte l'expertise d'usage apportée par les habitants et acteurs du quartier, une place particulière sera faite à la concertation sur les questions liées au cadre de vie. Comme cela est inscrit dans le contrat de ville (action 5 du pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain ») la Ville veillera à « *Faire participer les habitants à l'amélioration de leur cadre de vie et à les rendre acteurs du changement dans leur quartier :*
- mettre en place un fonds participation des habitants
- organiser des promenades de concertation
- associer le conseil citoyen et les conseils de quartier.»

La phase de protocole sera mise à profit pour organiser la participation des habitants et la co-construction du projet de renouvellement urbain, en particulier avec la mise en place d'une maison du projet. Préciser les contours du fonctionnement de la maison du projet fera partie de la mission confiée au bureau d'études ; cette réflexion sera à mener en associant les habitants.

La démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité mise en œuvre dans le cadre du PRIR a déjà été initiée à l'occasion du PRU du quartier de la Nacre (diagnostics en marchant, convention partenariale (2012), comités techniques, actions autour de la gestion des déchets). Celle-ci s'inscrira donc dans le prolongement de ce qui existe actuellement sur la Nacre.

Certaines problématiques particulières à St Exupéry ont d'ores et déjà été mises en évidence dans le Plan Stratégique Local ; elles seront à approfondir avec les partenaires de terrain et les habitants :

- la gestion des ordures ménagères
- le stationnement (parkings non organisés, stationnement sauvage,...)
- l'usage des espaces verts délaissés
- l'éclairage public
- l'entretien des espaces collectifs et la répartition des champs de compétences entre les gestionnaires
- la circulation piétonne vers l'extérieur du quartier (la gare, les commerces, les écoles...)
- la présence des gardiens sur site et la mutualisation des moyens.

Dans le cadre du protocole, une mission spécifique sera confiée à un bureau d'études pour réfléchir et proposer des modalités de participation des habitants dans ses différentes composantes : co-construction du projet, maison du projet, GUSP, accompagnement et formation.

Le budget de la mission d'étude sur l'organisation de la participation des habitants est estimé à 10 000€ HT.

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

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

Dans l'hypothèse où ces opérations seraient financées dans le cadre de la convention pluriannuelle, cette autorisation anticipée permettra la reprise de ces dépenses de prestation d'ingénierie (études préalables, etc.) dans les assiettes de financement des opérations d'investissement concernées.

Le présent protocole n'intègre pas d'opérations ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation anticipée.

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

Afin de permettre la participation des habitants dès l'engagement du processus de construction du contrat de ville, un conseil citoyen incluant un collège d'habitants et un collège d'acteurs a été mis en place dès le mois de septembre 2014.

Ainsi, le contrat de ville est le fruit d'une quinzaine d'ateliers organisés entre les mois de septembre 2014 et mars 2015, ayant associé le conseil citoyen, des associations et l'ensemble des

partenaires institutionnels (Ville, représentants des services de l'Etat dont Education Nationale, Département, Région, CCS, Pôle Emploi, MEF, ARS, chambres consulaires, CDC, bailleurs, CAF, etc...).

De février à avril 2015, l'élaboration du projet de territoire a également mobilisé de nombreux acteurs, élus, maîtrise d'ouvrage, partenaires et habitants :

- Pour le PSL, 4 séances de travail
  - Atelier « partenaires » : bilan, premiers enjeux et orientations opérationnelles
  - Atelier « socio-économique » : première analyse et débat sur les enjeux
  - Séminaire « élus » : validation des orientations opérationnelles et pistes d'actions
  - Séance plénière de restitution inter-active
- Pour l'étude urbaine, 4 séances de travail
  - Diagnostic en marchant
  - Restitution du diagnostic et premières propositions
  - Présentation de scénarios pour arbitrage
  - Présentation du rapport final pour validation du projet urbain

Ces différentes réunions ont permis d'établir un diagnostic partagé, d'identifier les enjeux et les grandes orientations stratégiques pour un projet de renouvellement urbain sur le quartier St Exupéry, mais également de mettre en évidence les points insuffisamment traités dans le PRU sur le quartier de la Nacre.

Dans la continuité de ce travail, il sera organisé deux ateliers citoyens au cours de la phase protocole afin de présenter les orientations du projet et de consulter les représentants des habitants (membres du conseil citoyen, représentants des locataires) et des acteurs de terrain (Nacre Services, Elan CES, conseil syndical de la copropriété rue Costes, association des commerçants des Villages, directeurs des écoles Bellonte,...). A ces ateliers participeront également les élus et les services municipaux concernés.

En complément et pour ouvrir plus largement la participation citoyenne, un cahier des idées pourrait être mis à disposition dans différents lieux publics de la communauté de communes.

La création d'une maison de projet est envisagée sur différents sites :

- Sur l'école Pasteur, dans un pavillon non utilisé
- Sur le site de l'ancien hôpital, dans un petit bâtiment non inclus dans le projet du pôle enfance et intergénérationnel
- Sur St Exupéry, avec l'installation d'un bâtiment type Algéco

L'ouverture de ce lieu peut être envisagée pour septembre 2016. La maison du projet aurait vocation à accueillir différentes activités autour du PRIR, du contrat de ville et de la vie du quartier:

- Conseil de quartier
- Fonds de participation des habitants
- Rencontres délocalisées du centre social et familial
- Réunions techniques de suivi du PRIR
- Expositions ponctuelles
- Animations autour du projet

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

La mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) est co-présidée par la Communauté de Communes des Sablons (CCS) et le Préfet. Lors du prochain conseil communautaire, qui aura lieu au mois de juin 2016, il sera proposé aux élus de la CCS de prendre une délibération validant la mise en place d'une conférence intercommunale du logement. Suite à cette délibération, la CCS engagera la procédure de consultation des différents membres amenés à y siéger, membres qu'elle aura définis au préalable en concertation avec les services de l'Etat. La mise en place effective de la CIL est prévue pour le deuxième semestre de l'année 2016.

Les modalités de relogement déterminées par la convention d'équilibre territoriale seront définies et adaptées aux scénarii de déconstruction développés dans le cadre des études complémentaires et notamment de l'approfondissement de l'étude urbaine.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

(Organigrammes « Gouvernance et conduite de projet » et « Les partenaires pouvant être mobilisés » - annexe 6)

8.1. Gouvernance

La Communauté de communes des Sablons est le porteur de projet pour le contrat de ville et le projet de renouvellement urbain. Elle exerce pleinement cette compétence à travers son Président en l'absence de délégation à un Vice-Président. Un poste d'Ingénieur en charge de l'urbanisme et du logement a été créé début 2016 afin d'effectuer le suivi du PRIR et d'en assurer la coordination avec l'élaboration du Plan Local d'Habitat et la Conférence Intercommunale du Logement que la CCS met en place conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014.

La Maire de Méru décide avec la Communauté de communes des Sablons des orientations pour la mise en œuvre et le suivi du renouvellement urbain sur sa commune. Elle assume entièrement le suivi des dossiers d'aménagement et d'urbanisme sur le territoire communal et est assistée par l'élue en charge de politique de la ville pour les questions relatives au contrat de ville.

La phase protocole dans le cadre du NPNRU qui durera entre 6 mois et un an, est un temps pour approfondir la réflexion sur le projet de renouvellement urbain et préparer la convention pluriannuelle sur le quartier de St Exupéry.

La conduite du projet est partenariale. Elle est portée par la CCS en relation avec la ville de Méru, l'État (le Préfet) et l'ANRU (le Délégué territorial adjoint de l'ANRU).

La conduite stratégique de la phase de protocole est confiée à un comité de pilotage qui comprend :

- Le Président de la Communauté de Communes des Sablons qui préside le comité, ou son représentant,
- Le Préfet de l'Oise, ou son représentant,
- La Maire de Méru, ou son représentant,
- Le Délégué territorial adjoint de l'ANRU, Directeur départemental des territoires de l'Oise, assistant le porteur de projet, ou son représentant,
- Le Président du Conseil Régional des Hauts de France, ou son représentant,
- Le Président du Conseil Départemental de l'Oise, ou son représentant,
- Un représentant par Bailleur maître d'ouvrage d'opération,
    - OPAC de l'Oise,
    - SA HLM de l'Oise,
    - Tout autre bailleur maître d'ouvrage d'opération de reconstitution,
- Un représentant de l'ANAH,
- Un représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Des représentants des habitants.

8.2. Conduite de projet

La Communauté de communes des Sablons, en tant que porteur de projet, assurera la conduite du projet à travers son Ingénieur Urbanisme et Logement qui assurera le rôle de chef de projet en charge de la rénovation urbaine.

L'intérêt et le rôle joué par la Communauté de Communes dans la conduite de ce projet s'étendent au-delà de sa simple compétence en matière de politique de la ville. Cette implication s'inscrit pleinement dans une démarche liée à sa compétence en termes d'habitat, qu'elle exerce notamment au travers de la mise en place d'une CIL et d'un PLH, lui permettant ainsi de mettre en corrélation chacun de ces projets.

Le chef de projet travaillera en direct avec le Président de la Communauté de communes des Sablons et sera rattaché au Directeur Général des Services. Il exercera ses missions au siège de la CCS.

La CCS sera en charge de désigner les bureaux d'études qui réaliseront les études complémentaires nécessaires à l'élaboration du projet de renouvellement urbain. Pour ce faire, elle rédigera et lancera les marchés et/ou les consultations.

Le chef de projet de la CCS aura pour mission d'assurer :

- Le suivi et la coordination des études complémentaires,
- L'information en temps réel des partenaires,
- La préparation et l'animation du comité technique et du comité de pilotage,
- La finalisation de la convention pluriannuelle.

Ces tâches s'effectueront en lien étroit avec les services de la DDT de l'Oise et la mairie de Méru. En effet, afin de veiller à la cohérence des actions, la ville de Méru sera un interlocuteur privilégié de la CCS et, tout au long de la procédure, le chef de projet associera la mairie au projet. Pour ce faire, une méthodologie sera définie et, notamment, des réunions de travail seront programmées de manière régulière afin de permettre un bon partage des informations et le suivi des dossiers en commun.

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

Les cinq organismes HLM présents sur le territoire de la communauté de communes seront associés à la définition du projet de renouvellement urbain d'une part, au travers de la mise en place de la conférence intercommunale du logement et de l'élaboration du PLH, d'autre part, au travers du contrat de ville et en particulier de la GUSP.

Sur le projet lui-même, la réflexion sur les relogements et la reconstitution de l'offre devra inclure les 5 bailleurs du territoire pour élargir le champ des possibilités compte-tenu de la taille du patrimoine et des capacités d'investissement des bailleurs directement engagés dans le PRIR.

Par ailleurs, une étude d'opportunité sera menée auprès de promoteurs pour évaluer l'attractivité du site de St Exupéry en matière de construction de programmes de diversification de l'offre de logements.

Enfin, le site de St Exupéry se trouvant à la convergence de plusieurs projets, il est nécessaire d'avoir une vision d'ensemble des évolutions de l'environnement du quartier sur le temps de la convention. Aussi, les différents intervenants (bureau d'études, programmiste, maîtrise d'œuvre...) seront consultés afin de veiller à la cohérence du PRIR avec les projets connexes, en particulier la transformation du site de l'ancien hôpital et le transfert du groupe scolaire Pasteur, ainsi que la création du Pôle d'Initiatives Locales.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau **en annexe 7**. 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 NPNRU.

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

Le poste de chef de projet ne fera pas l'objet de subvention de la part de l'Anru dans la phase du protocole.

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention	Participation CCS	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude de faisabilité	CCS	90 000€	50%	45 000€	45 000€	juillet 2016	6 mois
Programmation habitat	CCS	10 000€	50%	5 000€	5 000€	juillet 2016	2 mois
Optimisation de la gestion	CCS	10 000€	50%	5 000€	5 000€	juillet 2016	2 mois
Enquête sociale	CCS	10 000€	50%	5 000€	5 000€	juillet 2016	3 mois
Participation des habitants	CCS	10 000€	50%	5 000€	5 000€	juillet 2016	3 mois
Lever de géomètre	CCS	10 000€	50%	5 000€	5 000€	juillet 2016	2 mois

Le coût global des études est estimé à 140.00€ hors taxes

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

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

La copropriété rue Costes sera rattachée par avenant à la convention OPAH RU du centre-ville de Méru. Un diagnostic multi-critères sera réalisé par l'opérateur de suivi-animation afin de définir les fragilités ou difficultés de la copropriété sur les plans sociaux, technique, de gestion, de fonctionnement et urbain et de déterminer l'accompagnement adapté à sa situation.

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

Sans objet

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

Sans objet.

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

Sans objet.

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration, d'une durée de 10 mois, prend effet à compter de la date de signature de ce dernier par le Préfet, délégué territorial de l'ANRU, dernier partenaire à y apposer son cachet.

11.1. Durée d'exécution du programme de travail financé au titre du protocole de préfiguration

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), devra être achevé à la date d'échéance du protocole. La date d'achèvement correspond à la fin de réalisation opérationnelle de la dernière étude.

11.2. Durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la signature du protocole et s'achèvera au mois d'août 2018 (date prévisionnelle susceptible d'évoluer en fonction de la réalisation des études). La date d'achèvement administratif du protocole correspond à la date estimée pour le dépôt du solde de la dernière opération, ce qui correspond à un délai de 15 mois après la livraison de la dernière étude.

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 projet résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

L'Anru, ou son représentant local, sera associée à l'avancement du programme de travail en participant au suivi des études et à leurs principales étapes de validation au travers des comités techniques et comités de pilotage.

Le comité de pilotage se réunira au minimum 3 fois :

- Au démarrage de la phase protocole pour valider les orientations des études complémentaires à mener
- A la restitution des études pour une présentation des conclusions à tous les partenaires
- A la fin de la phase protocole pour valider la convention partenariale pluriannuelle de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Il pourra être amené à se réunir d'avantage si le porteur de projet le juge nécessaire ou suite à une saisine du comité technique.

Le comité technique assurera le suivi opérationnel et, à l'initiative du chef de projet, il réunira les partenaires trois ou quatre fois au cours de la phase protocole afin de:

- préparer le comité de pilotage
- faire le point sur les études en cours
- participer à l'élaboration du projet 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 de l'annexe 7 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 70 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. 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.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah[1]

L'Anah finance le suivi-animation de l'OPAH RU (montant réparti sur les 3 ans).

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

Sans objet

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.

---

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

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.

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

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

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

Liste des annexes

- Annexe 1 : Plans de situation du quartier prioritaire au sein du territoire

1.1. Plan de situation au sein du territoire du contrat de ville
1.2. Plan de situation des différents périmètres d'intervention : PRU, PRIR, OPAH RU
1.3. Plan du périmètre du quartier prioritaire

- Annexe 2 : Plans du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU

- Annexe 3 : Plans présentant les premières orientations stratégiques

3.1. Plan à l'échelle du quartier
3.2. Plan à l'échelle du quartier dans son environnement

- Annexe 4 : Plans des premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

4.1. Plan présentant les objectifs du projet urbain
4.2. Hypothèse d'évolution du quartier St Exupéry : scénario 1
4.3. Hypothèse d'évolution du quartier St Exupéry : scénario 2

- Annexe 5 : Planning des études complémentaires dans le cadre du protocole

- Annexe 6 : Organigrammes « Gouvernance et conduite de projet » - « Partenaires mobilisables dans le cadre du protocole »

- Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

- Annexe 8 : Plan de financement

Le Préfet de l'Oise

Date 30/06/2016

Le Préfet de l'Oise, délégué territorial de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine		Le Préfet de l'Oise, délégué local de l'Agence Nationale de l'Habitat
Didier MARTIN		Didier MARTIN

Le Vice-Président chargé du développement économique de la Communauté de Communes des Sablons		La Maire de la ville de Méru
Michel TANKERE		Nathalie RAVIER

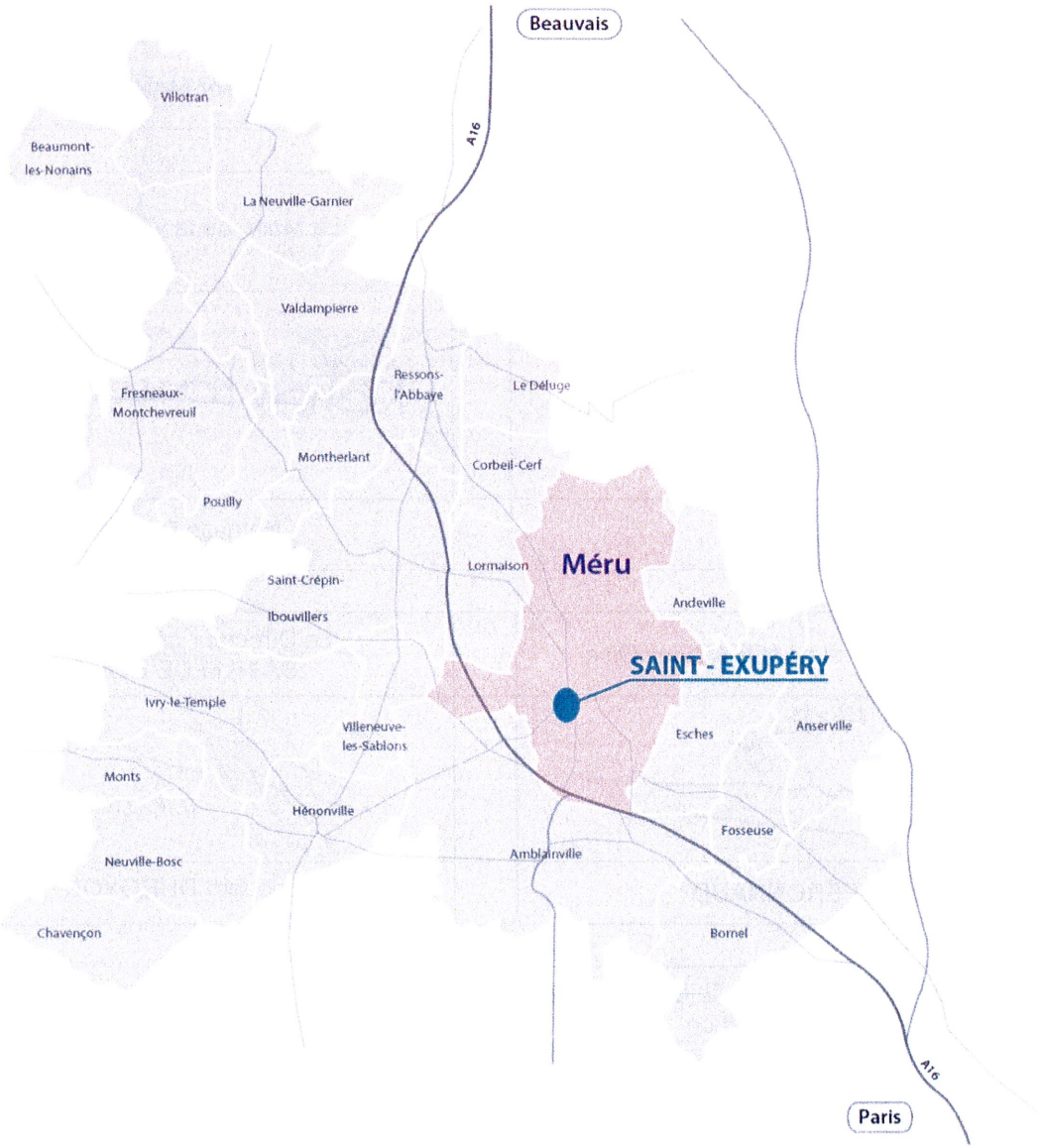
Le Directeur général de l'OPAC de l'Oise		Le Directeur général de la SA HLM DE L'OISE
p/o		p° A. Pallicin
Vincent PERONNAUD		Edouard DUROYON

La Directrice régionale déléguée de la Caisse des Dépôts et Consignation	
p/o Myriam HERBLE	
Myriam MAHE-LORENT	

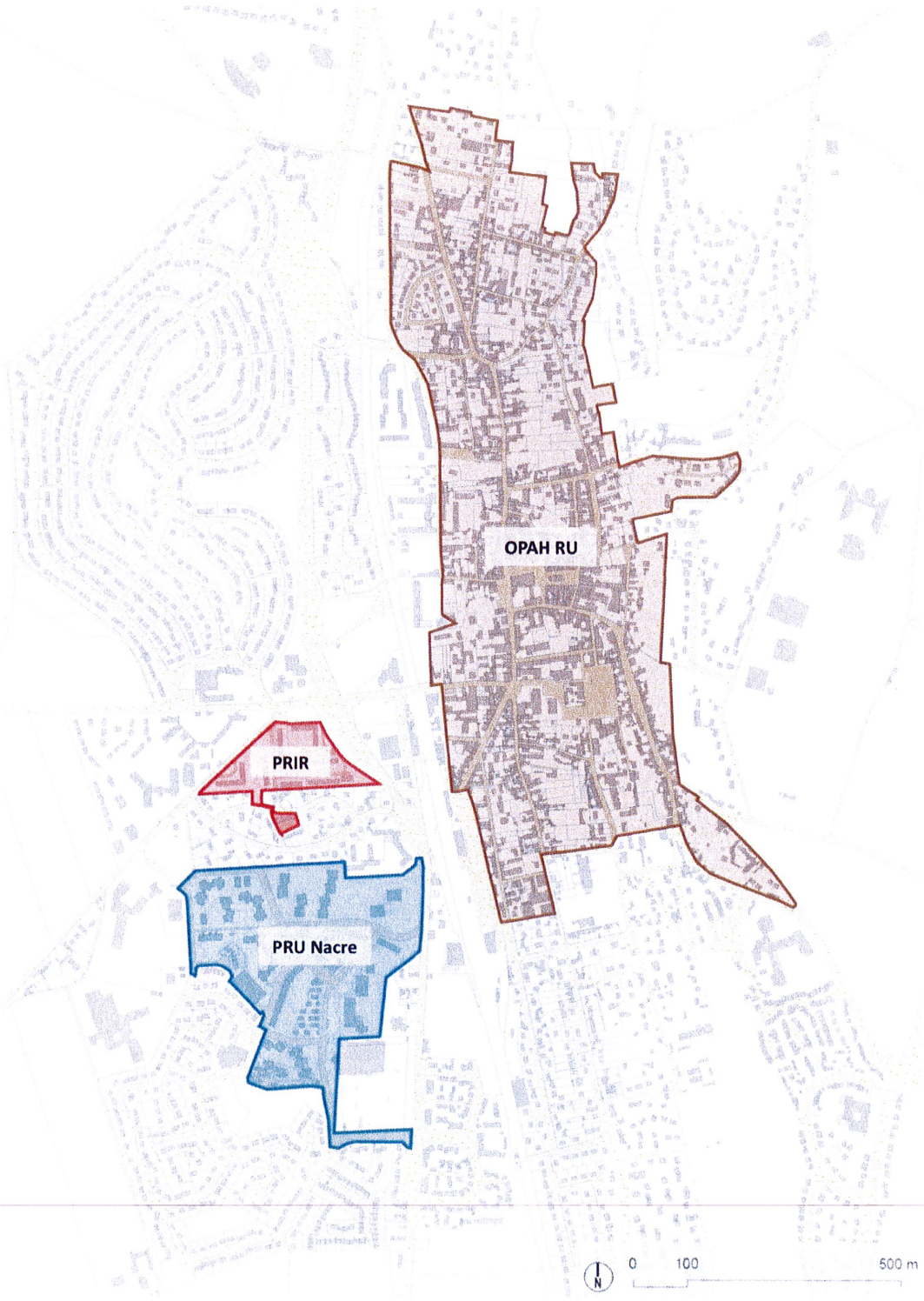
Le présent protocole est signé en présence d'un représentant du Conseil régional et d'un représentant du Conseil départemental.

1. PLANS DE SITUATION DU QUARTIER PRIORITAIRE AU SEIN DU TERRITOIRE

1.1. PLAN DE SITUATION AU SEIN DU TERRITOIRE DU CONTRAT DE VILLE



1. PLANS DE SITUATION DU QUARTIER PRIORITAIRE AU SEIN DU TERRITOIRE
1.2. PLAN DE SITUATION DES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION : PRU, PRIR, OPAH RU



1. PLANS DE SITUATION DU QUARTIER PRIORITAIRE AU SEIN DU TERRITOIRE
1.3. PLAN DU PÉRIMÈTRE DU QUARTIER DE LA NACRE - CGET

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Premier ministre
COMMISSARIAT GÉNÉRAL À L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES

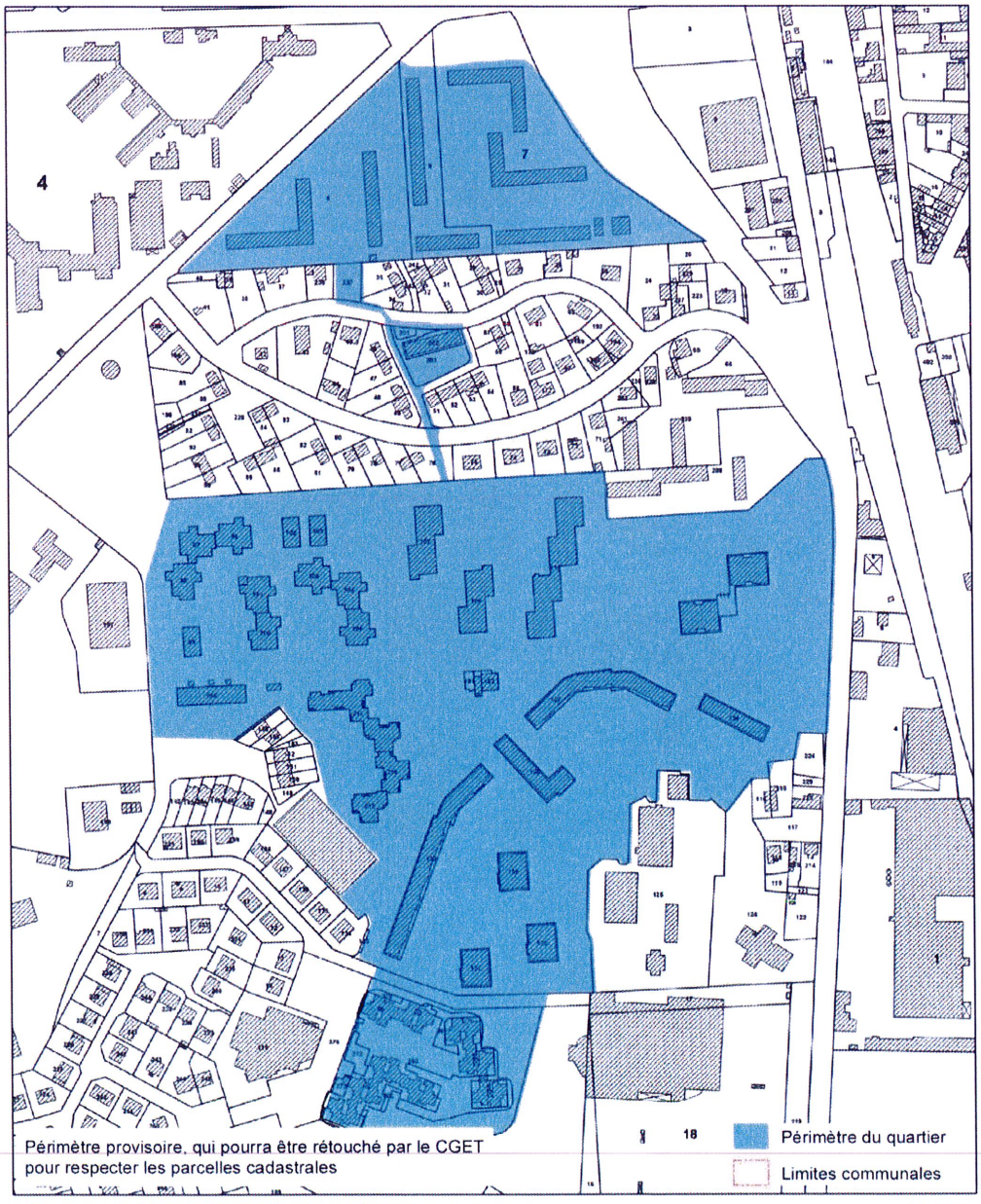
cget

Département : Oise

Commune : Méru

CC des Sablons

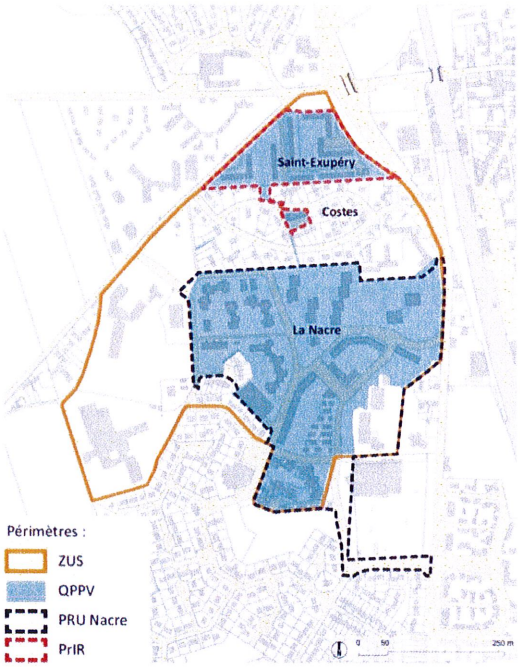
Quartier : Méru - Quartier de la Nacre

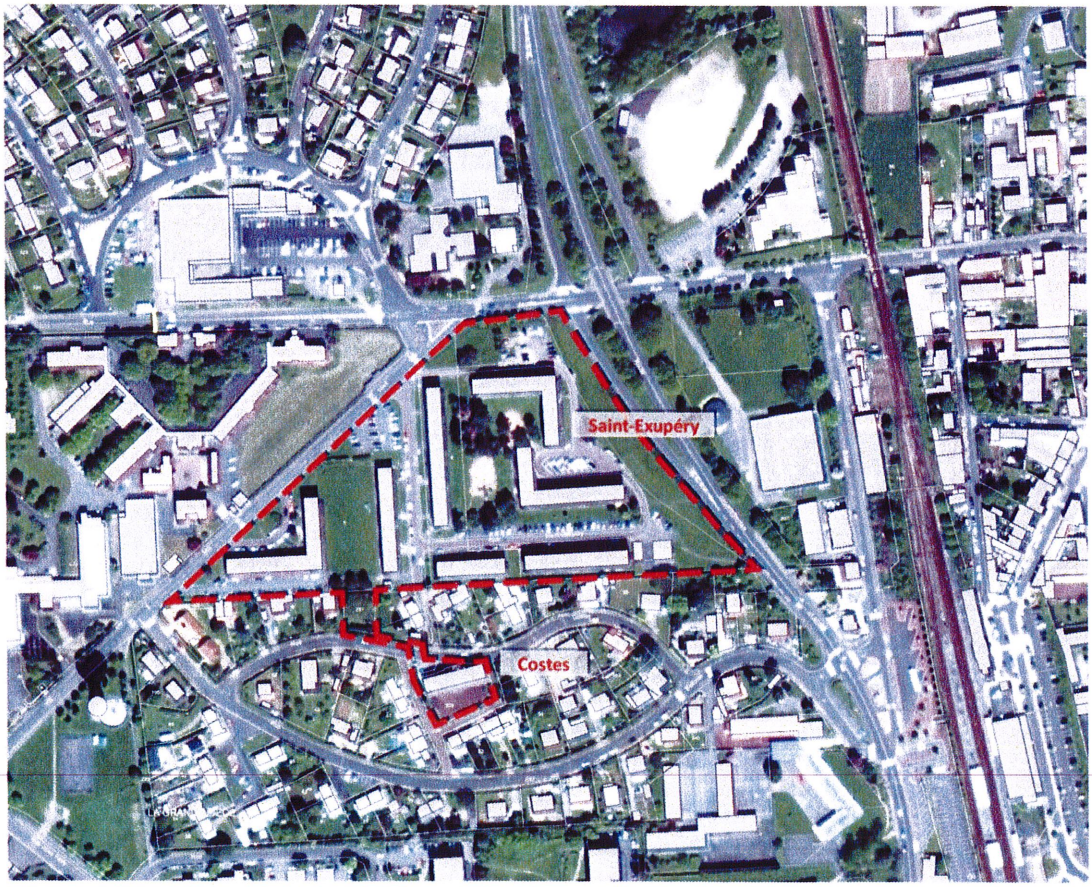


Source : BD PARCELLAIRE®IGN-CGET

1:3 160

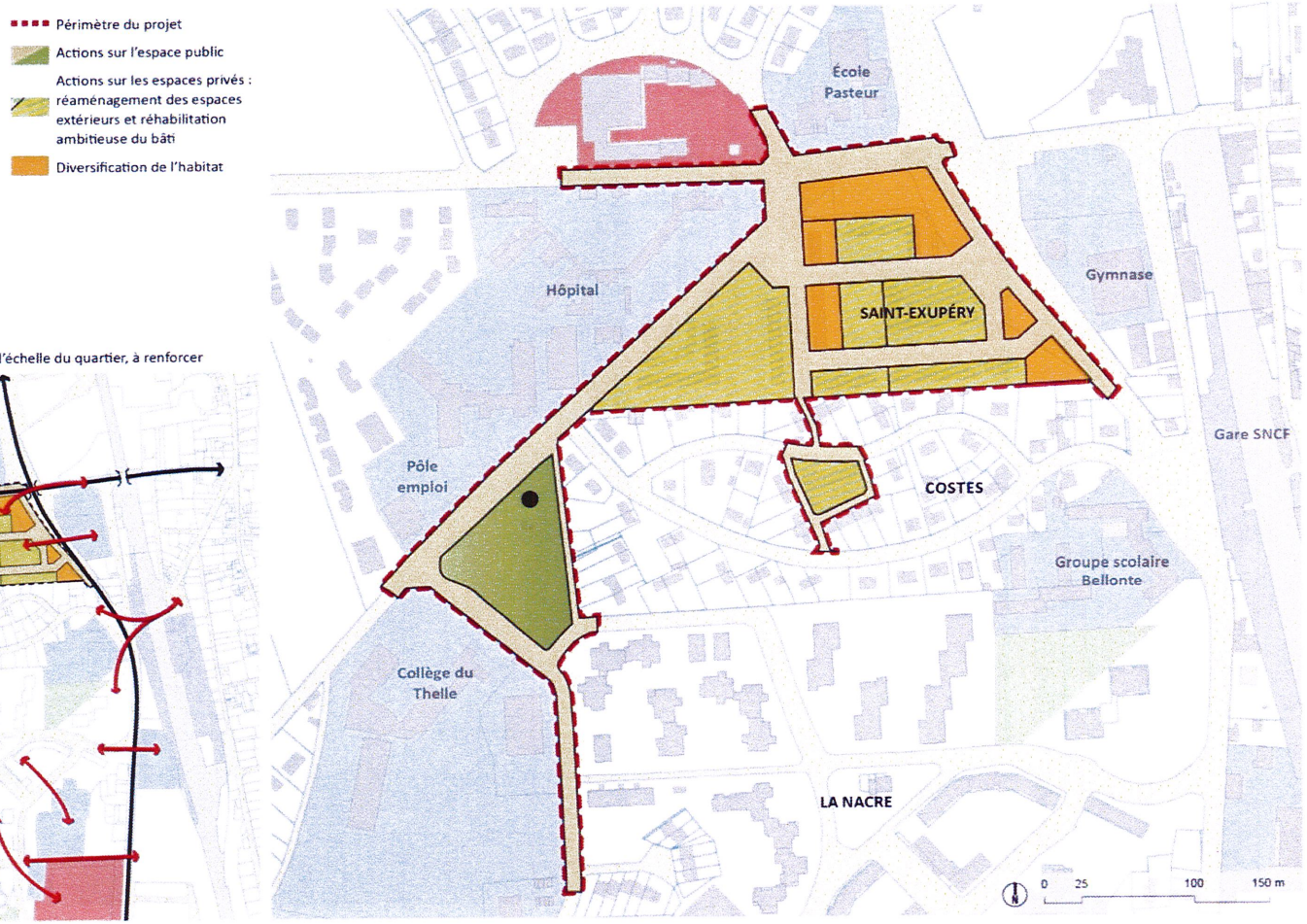
2. PLANS DU QUARTIER QUI PEUT FAIRE L'OBJET D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COFINANCÉ PAR L'ANRU



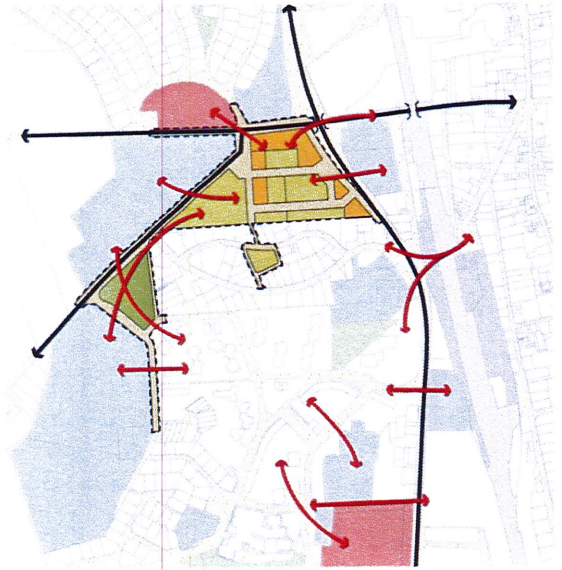


3. PLANS PRÉSENTANT LES PREMIÈRES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

3.1. PLAN À L'ÉCHELLE DU QUARTIER



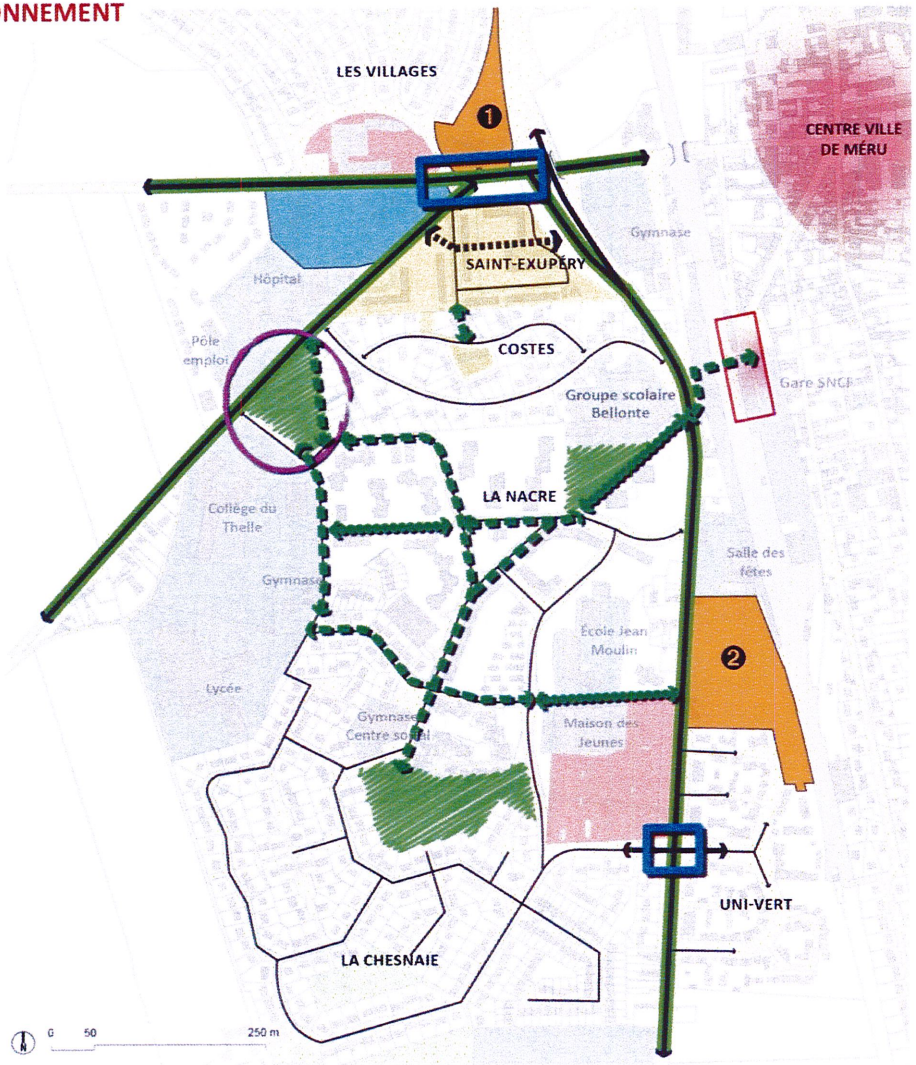
Des liaisons transversales de «cohésion» à l'échelle du quartier, à renforcer



3. PLANS PRÉSENTANT LES PREMIÈRES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES
3.2. PLAN À L'ÉCHELLE DU QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT

- Pacifier et réaménager les axes structurants
- Désenclaver Saint-Exupéry : création d'une nouvelle liaison est / ouest
- Liaisons et continuités douces ...
- ... à poursuivre
- Restructurer et réaménager les entrées de quartier
- Tirer parti de cet espace public pour améliorer l'accès aux équipements et favoriser le « vivre ensemble »
- Assurer une meilleur interface entre le quartier, la gare et le centre-ancien

- Périmètre PrIR
- Projet de création d'un pôle enfance jeunesse
- Foncier potentiellement mobilisable
  - ❶ Terrain à l'angle rues Jean Jaurès et Pablo Picasso - occupation actuelle : école Pasteur - parcelle cadastrée ZD663 - 8 183 m2 - propriété de la commune
  - ❷ Terrain rue Aristide Briand (RD 927) parcelle cadastrée AM1 - 18 847 m2 - propriété de la communauté de communes des Sablons

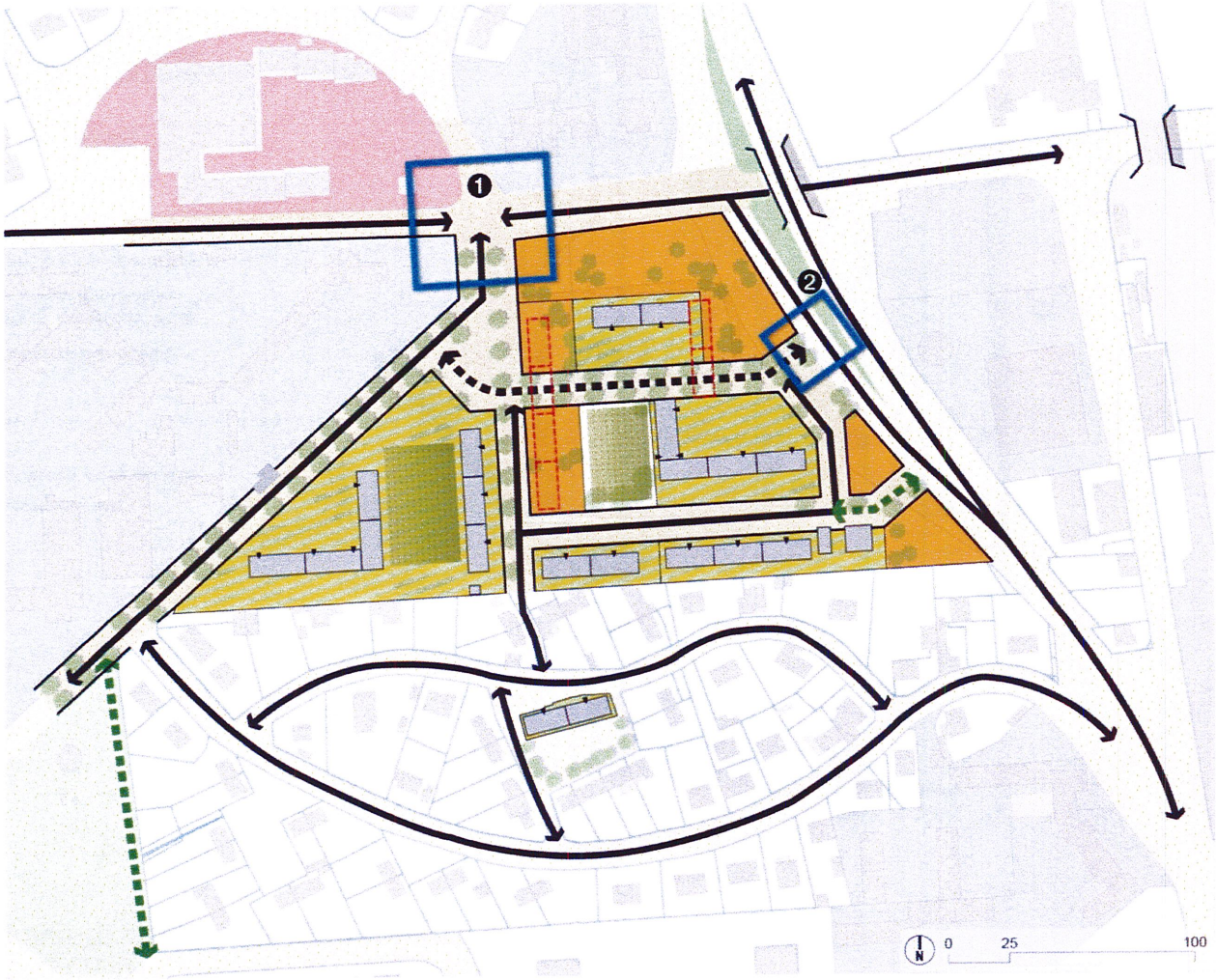


4. PLANS DES PREMIERS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

4.1. PLAN PRÉSENTANT LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN

Les objectifs poursuivis sont de :

- Réaliser le désenclavement du quartier en améliorant les liaisons avec le reste de la ville,
- Restructurer le quartier pour amener à un fonctionnement urbain cohérent, sans écarter l'hypothèse de démolition de bâtiments,
- Mettre en adéquation la propriété du foncier avec l'usage des espaces extérieurs,
- Identifier, le cas échéant, les produits immobiliers susceptibles d'être développés sur des assiettes foncières libres favorisant une mixité de l'occupation et la diversification de l'habitat,
- Proposer des solutions durables pour l'amélioration du patrimoine bâti, en particulier du point de vue performance énergétique,
- Étudier les possibilités de restructuration des espaces extérieurs (voies, chemins piétons, stationnement...) pour un meilleur fonctionnement interne au quartier et une ouverture vers l'extérieur.



4. PLANS DES PREMIERS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN
4.2. HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DU QUARTIER SAINT-EXUPÉRY : SCÉNARIO 1

Scénario 1



La création de nouveaux espaces publics afin de créer des îlots et un parcellaire permettant le renouvellement à long terme, dans un urbanisme banalisé, de bâtiments devenus obsolètes.

Stationnement résidentiel dans le domaine privé des bailleurs, à l'intérieur des résidences.

Déconstructions : 52 logements

Les déconstructions sont justifiées pour réaliser une voie est/ouest de désenclavement du quartier.

- **20 logements OPAC de l'Oise**, au 17-19 rue Saint-Exupéry (bat. E)
- **32 logements SA HLM de l'Oise**, au 1-7 rue Saint-Exupéry (Bat. B)

Réhabilitation de tous les autres bâtiments existants

Des retournements de halls seront nécessaires pour adresser les bâtiments réhabilités sur les nouveaux espaces publics (n°21-23 rue Saint-Exupéry, OPAC de l'Oise).

Constructibilités : 60 logements créés au total.

Un habitat attractif en «intermédiaire», des bâtiments discontinus de type maisonnées.

4. PLANS DES PREMIERS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN
4.3. HYPOTHÈSE D'ÉVOLUTION DU QUARTIER SAINT-EXUPÉRY : SCÉNARIO 2

Déconstructions : 38 logements

Les déconstructions sont justifiées pour réaliser une voie est/ouest de désenclavement du quartier.

- **6 logements OPAC de l'Oise**, au 15 rue Saint-Exupéry (partie du bat. D)
- **32 logements SA HLM de l'Oise**, au 1-7 rue Saint-Exupéry (Bat. B)

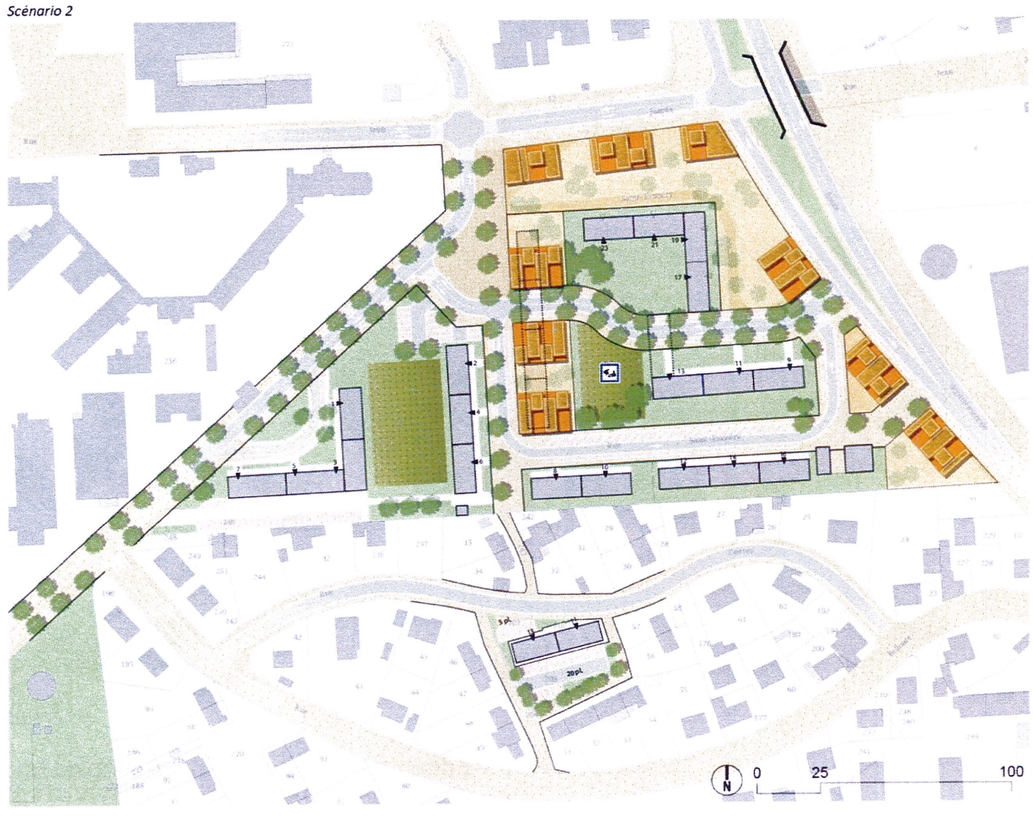
Réhabilitation de tous les autres bâtiments existants

Des retournements de halls seront nécessaires pour adresser les bâtiments réhabilités sur les nouveaux espaces publics (n°17-19 et n°21-23 rue Saint-Exupéry, OPAC de l'Oise).

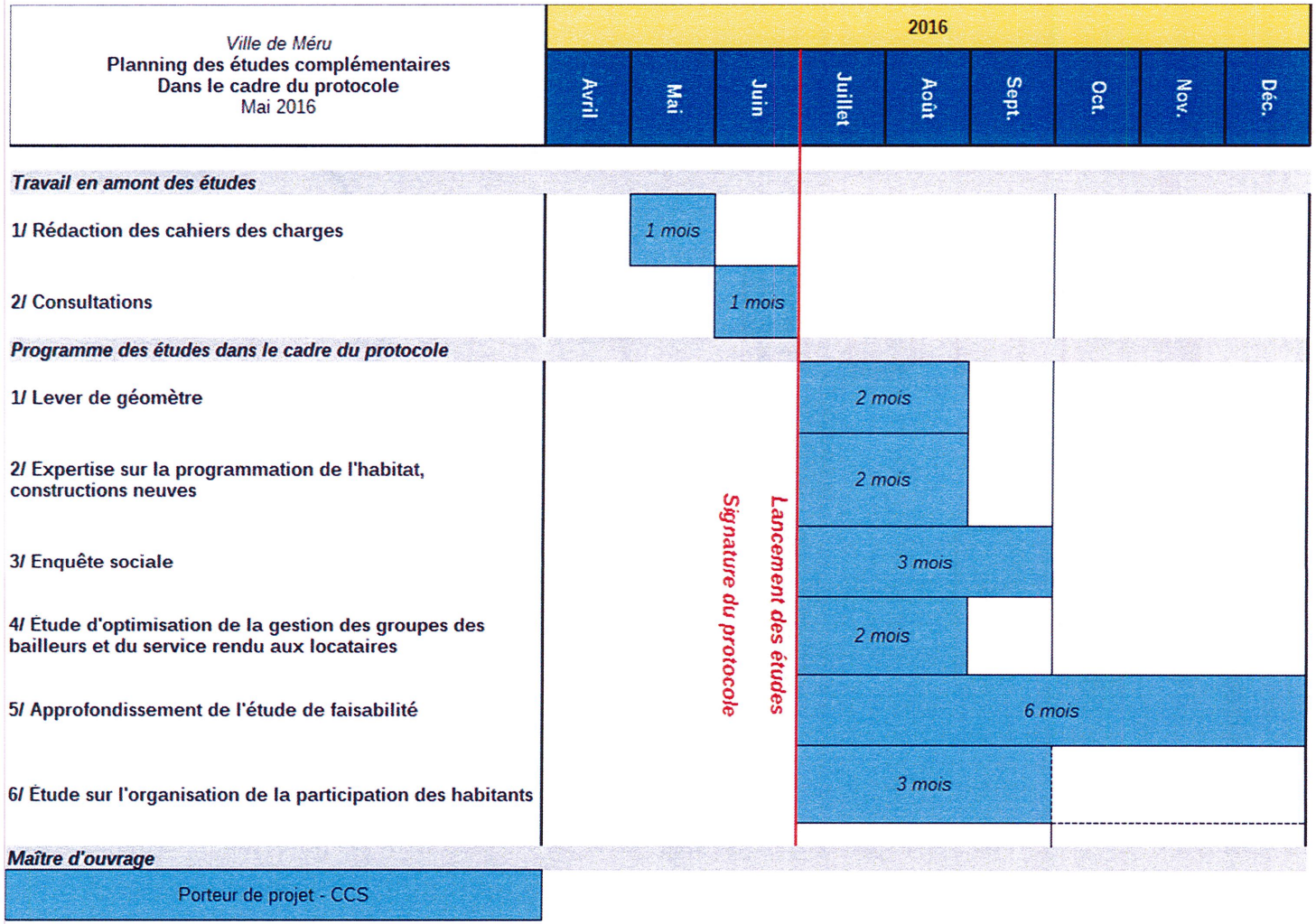
Constructibilités : 60 logements créés au total.

Un habitat attractif en «intermédiaire», des bâtiments discontinus de type maisonnées.

Scénario 2

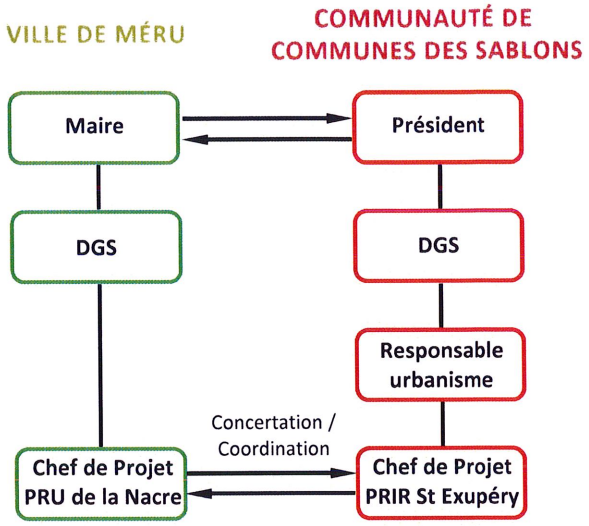


5. PLANNING DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

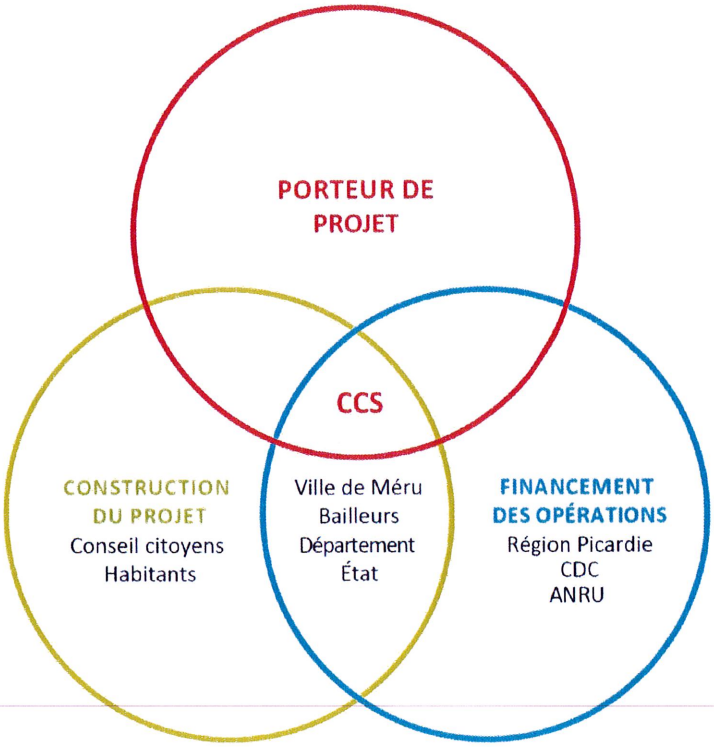


6. ORGANIGRAMMES DE LA GOUVERNANCE - CONDUITE PROJET ET DES PARTENAIRES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

• GOUVERNANCE ET CONDUITE DE PROJET



• PARTENAIRES MOBILISABLES SUR LE PRIR



7. TABLEAU FINANCIER RELATIF AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette de subvention (HT)	Montant de subvention ANRU (taux 50%)	Participation CCS	Date de démarrage	Durée de l'opération
Approfondissement de l'étude urbaine de faisabilité : Approche technique (patrimoine bailleurs, contraintes urbaines...) - Programmation des espaces publics (évolution des usages et statut, , gestion future) - Aménagement des axes et carrefours routiers, - Articulation avec les projets connexes - Faisabilité opérationnelle - Evaluation financière et phasage	CCS	90 000€	45.000€	45.000€	2016 dès signature du protocole	6 mois
Expertise sur la programmation de l'habitat, constructions neuves (typologie, financements, locatif, accession sociale, parcours résidentiels)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€	2016 dès signature du protocole	2 mois
Optimisation de la gestion des groupes des bailleurs et du service rendu aux locataires (mutualisation dans le cadre de la GUP, accompagnement des personnes fragiles, réduction des charges, prévention précarité énergétique, relation bailleurs - habitants, ...)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€	2016 dès signature du protocole	3 mois
Enquête sociale (occupation sociale, analyse des données, besoins en logements), objectifs et orientations opérationnelles pour le relogement	CCS	10 000€	5.000€	5.000€	2016 dès signature du protocole	2 mois
Étude sur l'organisation de la participation des habitants : expertise d'usage, coconstruction et maison du projet	CCS	10 000€	5.000€	5.000€	2016 dès signature du protocole	3 mois
Lever de géomètre (Saint-Exupéry et voies périphériques, réseaux)	CCS	10 000€	5.000€	5.000€	2016 dès signature du protocole	2 mois

8. PLAN DE FINANCEMENT

					N° PROTOCOLE :	**482**		**LOCALISATION**							
					ZONE INTERVENTION :			**INSEE QPV**	**INSEE COMMUNE**						
					60395/Méru/QPV régional/Quartier De La Nacre			**QP060013**	**60395**						
					#REF!	COMMUNAUTE DE COMM									
					PORTEUR DE PROJET										
							COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**	
								QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	**LIEU DE REALISATION (N°de QPV ou de commune)**	**NBRE**	**TYPE (MI,R+)**	**NBRE**	**SHON**
		12			**INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET**								
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*001*	***Approndissement de l'étude urbaine de faisabilité***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*002*	***Expertise sur la programmation de l'habitat, constructions neuves***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*003*	***Optimisation de la gestion des groupes des bailleurs et du service rendu aux locataires***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*004*	***Enquête sociale, objectifs et orientations opérationnelles pour le relogement***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*005*	***Etude sur l'organisation de la participation des habitants : expertise d'usage, coconstruction et maison du projet***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482	*QP060013*	*12*	*0001*	*006*	***Lever de géomètre (Saint-Exupéry et voies périphériques, réseaux)***		*Opération projet régional*	QP060013	QP060013				
482		*12*	*0002*	*001*									
					Sous Total 12 INGENIERIE ETCONDUITE DE PROJET								
TOTAL													

							CONTRIBUTIONS					
COUT PAR LOGT	M2	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMNT PREVISIONNEL	Ville		EPCI		Conseil Général	
								%		%		%
				20,0%								
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	90 000	20,0%	108 000	*90 000*			45 000	50%		
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	10 000	20,0%	12 000	*10 000*			5 000	50%		
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	10 000	20,0%	12 000	*10 000*			5 000	50%		
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	10 000	20,0%	12 000	*10 000*			5 000	50%		
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	10 000	20,0%	12 000	*10 000*			5 000	50%		
		060/COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS/24600058200014	10 000	20,0%	12 000	*10 000*			5 000	50%		
				20,0%								
			140 000		*168 000*	*140 000*			*70 000*	*50%*		

														PRETS				*CHEANCIE*			*RIFICAT*					
Conseil régional		**Bailleur social** **y compris les prêts**		**Fonds propres** **CDC**		**Europe**		**Anah**		**Autres**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire** **Prêt CDC**	**Pour mémoire** **Prêt bonifié AL**	Demarrage **Année**		Durée en **semestre**			Déficit opération		
	%		%		%		%		%		%		%		%												
												45 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												5 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												5 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												5 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												5 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												5 000	**50%**					**2016**	**1**	**1**	**V**					
												70 000	***50%***								**VRAI**					
												70 000	**50%**								**VRAI**					