

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'ARGENTAN INTERCOM

QUARTIER SAINT MICHEL- VALLEE D'AUGE

COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par délégation, par sa déléguée territoriale dans le département, Françoise TAHERI, Préfète de l'Orne,

L'État, représenté par Françoise TAHERI, Préfète de l'Orne et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par Frédéric LEVEILLE, son président, ci-après désigné « le porteur de projet »

La commune d'Argentan comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par Frédéric LEVEILLE, le Maire,

L'Office Public « Orne Habitat », représenté par Christophe BOUSCAUD, son directeur général,

Le Logis Familial, représentée par Stéphane AULERT, son directeur général,

La S.A. « SAGIM », représentée par Stéphane AULERT, son directeur général,

Action Logement Services, représenté par Patricia PETIT, sa directrice régionale,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :

La Caisse des Dépôts, représentée par Céline SENMARTIN, sa directrice régionale

La Région Normandie, représentée par Hervé MORIN, son président,

Ce qui suit :

SOMMAIRE

<i>PRÉAMBULE</i>	6
<i>LES DÉFINITIONS</i>	7
<i>TITRE I - LES QUARTIERS</i>	8
<i>TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN</i>	9
Article 1. Les éléments de contexte	9
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain	11
Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville	11
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet	12
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	14
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet	14
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	14
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain	17
Article 4. La description du projet urbain	17
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	18
Article 4.2 La description de la composition urbaine	19
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	21
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	22
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	22
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	23
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	24
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	26
Article 7.1 La gouvernance	26
Article 7.2 La conduite de projet	28
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	29
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	31
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation	33
Article 8. L'accompagnement du changement	34
Article 8.1 Le projet de gestion	34
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	34
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	35

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 37

Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	37
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	37
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	43
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	46
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « les quartiers fertiles »	46
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	46
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements	47
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU	47
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	48
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	48
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	48
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés	48

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...49

Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	49
Article 12.1	Le reporting annuel	49
Article 12.2	Les revues de projet	49
Article 12.3	Les points d'étape	50
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	50
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet	50
Article 13.	Les modifications du projet	50
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	50
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	51
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées	51
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	51
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	51
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	51
Article 14.3	Le contrôle et les audits	52
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	52
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	52
Article 14.6	Le traitement des litiges	53

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....54

Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	54
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet	54

Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	54
Article 17.1	Communication	54
Article 17.2	Signalétique	55
<i>TABLE DES ANNEXES.....</i>		<i>56</i>

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration d'Argentan Intercom, n°379 cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le délégué territorial de l'ANRU, le¹ 23 septembre 2021.

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques².

¹ Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'ANRU sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné.

² Le cas échéant la présente convention doit faire mention des autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal.

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou le directeur général de l'ANRU, ou par délégation par le délégué territorial de l'ANRU, qu'elles soient financées ou non par l'ANRU.
- L'« **opération** », action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Le « **maître d'ouvrage** » est un bénéficiaire des concours financiers de l'ANRU.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), les « **concours financiers** » de l'ANRU, programmés au sein d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU et de prêts bonifiés autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services conformément aux modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU et dans la convention tripartite État - ANRU - Action Logement portant sur le NPNRU.
- Le « **projet d'innovation** » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Les quartiers d'intérêt régional, identifiés dans l'arrêté du 15 janvier 2019 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés à titre complémentaire par le nouveau programme national de renouvellement urbain: Saint-Michel-Vallée d'Auge – QP061002 – Argentan - Orne.

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs aux quartiers suivants :

- Quartier(s) d'intérêt régional : quartier « Saint-Michel-Vallée d'Auge »

qui n'ont pas encore fait l'objet d'une validation et seront intégrés ultérieurement par avenant à la présente convention.

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Argentan Intercom

La communauté de communes Argentan Intercom se situe dans le département de l'Orne, au cœur de l'ancienne région de Basse-Normandie sur l'axe Le Mans/Alençon/Caen.

Créé au 1er janvier 2017, Argentan Intercom est un établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion des communautés de communes d'Argentan Intercom, des courbes de l'Orne et du Pays du Haras du Pin. Il se compose de 49 communes et représente une population de près de 35 000 habitants.

Argentan Intercom, de par son positionnement, bénéficie d'un rayonnement dépassant ses limites administratives. Situé en dehors de l'influence directe des agglomérations caennaise et mancenne, le territoire joue un rôle important dans le réseau des villes moyennes de Normandie.

De par ses domaines de compétences : économique, aménagement de l'espace et cadre de vie, politique du logement social, scolaire, voirie, environnement, etc., Argentan Intercom a développé une politique ambitieuse de restructuration adaptée aux enjeux du territoire.

Cette volonté se concrétise par une dynamique et un renouveau économique, une planification urbaine intercommunale (élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal), un plan d'action sur le logement (élaboration d'un Programme Local de l'Habitat), un programme de rénovation urbaine et un schéma d'assainissement collectif.

Argentan est la ville centre de la communauté de communes. Avec une population totale de 13 730 habitants (Insee, population légale 2018), Argentan se positionne comme la troisième ville de l'Orne sur un plan démographique.

Le dynamisme argentanais peut s'appuyer sur différents aspects comme : l'existence d'un bassin d'attractivité important mais également une localisation stratégique (nœud ferroviaire, à proximité du nœud autoroutier A28 / A88), un niveau d'équipements conséquent lié à son statut de sous-préfecture et au bassin de vie drainé.

En tant que pôle central de son bassin de vie, Argentan rayonne sur un territoire de plus de 40 000 habitants.

Depuis les années 50 et suite aux destructions liées aux bombardements (80% de la commune est détruite), la ville va se reconstruire en moins de vingt ans et voir sa population doubler. Des successions de «quartiers» sortent de terre selon les opportunités foncières et les facilités de constructions. Ainsi, la commune s'est rapidement reconstruite selon une logique d'offre toujours plus importante de logements bien souvent au détriment d'une réelle réflexion globale sur une logique d'urbanisme cohérent avec le territoire. Cette nouvelle offre immobilière de résidences principales est pour près de 50% des logements à vocation sociale. Ainsi, Argentan est la commune avec la plus importante proportion de logements sociaux du département.

Un héritage d'après-guerre

Les quartiers de Saint-Michel et Vallée d'Auge sont donc issus de la politique de construction intensive de logement à la sortie de la guerre afin de pallier à la crise du logement et à l'industrie du bâtiment. C'est à cette époque que l'architecture voulue comme vertueuse des grands ensembles, issue des principes de la charte d'Athènes, fut répandue. Construit sur des terrains agricoles, afin de limiter les coûts et de réaliser rapidement les constructions, le quartier Vallée d'Auge est excentré et mal connecté aux tissus anciens du centre-ville historique. Les parcelles très fines accueillent des bâtiments de logements et laissent une grande

place aux espaces publics. Leur découpage très géométrique répond à une logique de rentabilité et de baisse des coûts de construction. Ce découpage, sur plan et niant les particularités environnementales des sites d'implantation, produit un rapport entre l'espace public et le front bâti très disproportionné. Le système viaire vaste représente une surface importante à entretenir pour la collectivité. Les espaces, qui manquent de lisibilité, sont dédiés à la voiture avec de nombreuses nappes de parking à proximité des logements.

Puis, les crises économiques successives et les changements d'aspiration d'habitat (course aux lotissements pavillonnaires) ont conduit à une disqualification de ces quartiers. Les populations mixtes ouvrières et cadres moyens, souhaitant pour la majorité habiter en pavillon individuel, laissèrent leur place aux populations hétérogènes et vulnérables.

Ainsi, dans les années 90, de graves dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux aboutirent à une dégradation dramatique des conditions de vie dans les quartiers qui devint un symbole des dispositifs de la « politique de la ville ». Afin d'y remédier, les démolitions et/ou rénovations commencèrent.

Les premières contractualisations

Depuis 2000, la ville d'Argentan s'est donc engagée dans une démarche en faveur des quartiers prioritaires et a signé dans ce cadre, un premier contrat de ville de 2000 à 2006, pour réduire les inégalités sociales et territoriales entre les quartiers Saint-Michel, Vallée d'Auge, Provinces et le reste de la commune. Renouvelé sous l'appellation de contrat urbain de cohésion sociale de 2007 et 2014, ce dispositif a permis d'agir dans les domaines d'action suivants : habitat et cadre de vie ; développement économique et insertion professionnelle ; santé ; citoyenneté et prévention de la délinquance ; réussite éducative ; culture et sport.

Un projet ANRU a été signé en 2005. Il concernait Saint-Michel, un quartier enclavé caractérisé par sa densité et l'ancienneté du bâti. Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) qui s'est échelonné sur une dizaine d'années, de 2003 à 2014, a permis avec un bilan financier d'environ 30 millions d'euros :

- la démolition de 300 logements locatifs sociaux,
- la construction de 141 logements,
- la réhabilitation de 532 logements,
- la résidentialisation de 74 logements,
- la création de 30 logements étudiants,
- la reconfiguration de nombreux espaces publics : aménagement de l'espace central du quartier, restructuration des rues reliant le quartier au centre-ville, aménagement des voiries de desserte des futurs logements, aménagement d'un square au cœur du quartier, démolition de 10 garages, recomposition de l'espace commercial.

Après la destruction des bâtiments vétustes ou insalubres, la réhabilitation de certains autres, la construction de nouveaux immeubles à dimension humaine, de pavillons individuels groupés, la valorisation d'espaces verts, la création d'aires de jeux, la modification du plan de circulation, le quartier s'est doté d'une nouvelle identité. Le bilan de tous ces travaux est positif. Ce quartier d'après-guerre s'est transformé. Il est aujourd'hui moderne et semble vivant, son image s'est nettement améliorée. Le pari de la mixité sociale semble réussi, puisque la classe moyenne est venue, et l'âge moyen du quartier s'est rajeuni. Cela a été rendu possible notamment grâce à la reconstitution d'une offre sociale adaptée aux besoins.

La nouvelle géographie prioritaire d'Argentan Intercom

Depuis le 1^{er} janvier 2015 et l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire de la ville, les quartiers Saint-Michel et Vallée d'Auge sont désormais considérés comme une seule entité. Argentan Intercom compte alors deux quartiers prioritaires situés sur la commune d'Argentan :

- Les Provinces,
- Saint Michel – Vallée d'Auge.

La convention cadre du nouveau contrat de ville a été signée en juillet 2015. C'est ce nouveau contrat qui fixe les objectifs et moyens d'actions en faveur de la politique de la ville sur le territoire d'Argentan.

Le diagnostic du contrat de ville met en évidence les problématiques suivantes :

- Une diminution de la population,
- Une part importante de familles monoparentales,
- Un taux de chômage élevé et sous-qualification des demandeurs d'emploi,
- Une précarité socio-économique,
- Une vacance importante,
- Une image dégradée des quartiers,
- Des quartiers enclavés sans liaisons efficaces avec le centre-ville et les équipements

Vallée d'Auge, un quartier peu attractif qui souffre d'un déficit d'image

On constate à Vallée d'Auge les mêmes tendances que sur le quartier Saint Michel :

- un taux de vacance qui avoisine les 20% en 2014,
- une perte démographique,
- un vieillissement de la population : 29% des habitants ont plus de 60 ans à Vallée d'Auge.

Le quartier compte en 2012 (pas de donnée plus récente à l'échelle du quartier), 1 172 habitants contre 1 473 en 2007 soit une baisse de population de 300 habitants en moins de 5 ans. Il souffre d'un déficit d'image très important, d'un sentiment d'abandon du fait également de sa position géographique relativement excentrée et en sortie d'agglomération. Bien que des trois quartiers, Vallée d'Auge compte le plus grand nombre de logements individuels et de propriétés privées (seulement 60% d'habitat social, dont le parc appartient essentiellement au bailleur social Logis Familial-Sagim), il s'agit pourtant du quartier, qui à l'heure actuelle, souffre de la plus mauvaise image, par contraste avec le quartier rénové de Saint Michel. En effet, depuis la fermeture du centre commercial « le Mutant », le quartier Vallée d'Auge ne possède plus aucune centralité commerciale. Il est par conséquent peu attractif.

En outre, le quartier a connu des démolitions, et d'autres sont à venir, qui laissent des espaces en friche, qui fragilisent davantage son image et son attractivité. Il y a donc un enjeu fort de valorisation de ces emprises et de restructuration globale du quartier.

De plus, les liaisons routières et les cheminements piétonniers vers le centre-ville et le champ de Foire sont peu adaptés et/ou de mauvaise qualité, ce qui engendre un déficit de mobilité de la part des habitants de Vallée d'Auge et un repli sur soi observé par la plupart des acteurs présents sur le quartier.

Au vu de ces constats Vallée d'Auge apparaît comme le quartier le plus urgent à « traiter » sur le plan urbain.

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

Article 2.1 La vocation du ou des quartier(s) et les orientations stratégiques prioritaires du projet en cohérence avec le contrat de ville

Les orientations stratégiques identifiées dans le contrat de ville d'Argentan sont déclinées en objectifs opérationnels et plans d'actions autour des trois volets fondamentaux :

- développement économique et emploi : formation, insertion, emploi, création d'activités ;
- cadre de vie et renouvellement urbain : renouvellement urbain, habitat, logement, cadre de vie ;
- cohésion sociale : éducation –parentalité, citoyenneté et prévention de la délinquance, mobilité. Un Contrat Local de Santé a été signé en janvier 2017 et annexé au Contrat de Ville la même année.

Sur le volet renouvellement urbain et cadre de vie, les partenaires se sont fixés les orientations suivantes :

- lutter contre la vacance de logements et adapter l'offre à la demande ;

- accompagner la rénovation du parc par un relogement concerté des personnes ;
- améliorer l'accessibilité des logements aux PMR ;
- mettre en œuvre la requalification du quartier de la Vallée d'Auge ;
- renforcer la concertation avec les partenaires lors de la conception des projets d'aménagement urbain ;
- mettre en place une nouvelle démarche de gestion urbaine de proximité.

Ces orientations et objectifs communs à l'ensemble des signataires du contrat de ville ont été révisés et clarifiés par le protocole d'engagements réciproques et renforcés, avenant au Contrat de ville, signé le 30 octobre 2019. Les objectifs stratégiques du volet cadre de vie formalisés dans cet avenant sont :

- poursuivre le projet de rénovation urbaine du quartier Vallée d'Auge
- lutter contre les expulsions locatives
- favoriser la mixité sociale dans les QPV et dans l'ensemble du territoire intercommunal

Le protocole de préfiguration relatif au projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge, signé le 10 septembre 2018, prévoit la réalisation d'une étude opérationnelle en vue du renouvellement urbain du quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge.

Cette étude, débutée en janvier 2019, a permis de définir une véritable réflexion sur le devenir de ce quartier. Dans ce contexte, une stratégie a été actée et tient compte de plusieurs enjeux :

- La nécessaire transformation profonde du quartier Vallée d'Auge avec l'ambition de le réintégrer au reste de la ville (en lien avec le programme action cœur de ville) ;
- La nécessité de travailler la mixité sociale au sein de ce quartier ;
- La construction d'une mixité fonctionnelle par l'implantation de commerces, services et ou équipements publics.

La mise en œuvre de ces différentes étapes permettra d'atteindre les objectifs des trois volets fondamentaux définis dans le contrat de ville.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

Les objectifs urbains prioritaires auxquels le projet de renouvellement aura à répondre peuvent être repris comme suit :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en profondeur et renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- Augmenter la diversité et rénover l'habitat.
- Favoriser la mixité fonctionnelle

Améliorer le cadre de vie des habitants en profondeur et renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Le quartier Saint Michel – Vallée d'Auge est structuré de trois axes Ouest-Est majeurs en lien avec le grand territoire :

- L'Avenue de Paris au Nord, avec un caractère particulièrement urbain ;
- La route d'Urou, en lien avec les grands espaces agricoles ;
- La route d'Almenêches, une liaison bucolique vers la Vallée de l'Ure et plus largement de l'Orne.

Un autre axe majeur est la colonne vertébrale Nord-Sud qui relie les trois secteurs : Gendarmerie mobile, Maréchal Foch et Vallée d'Auge, qui est support de projet urbain. Cet axe est constitué principalement de deux rues : La rue du 6 Juin 1944 et la rue du Maréchal Foch.

Toutes les voiries et les espaces publics qui en découlent vont subir des modifications pour que chaque espace requalifié puisse tenir compte des évolutions dans les modes de déplacement des habitants du quartier. Il s'agit de :

- réaménager les surfaces de voiries existantes, pour intégrer les mobilités douces qui seront confortées par endroit ou amplifiées à d'autres. L'objectif étant de compléter le maillage sur la partie Est du centre-ville ;
- requalifier les espaces verts et créer des espaces publics. Le développement d'un nouvel espace public central sous forme d'un mail va devenir le support des usages « jardin public » en lien avec des placettes plus urbaines devant les nouveaux équipements (commerce et école). Il va construire un paysage davantage naturel en ville dans lequel s'inscrivent les nouveaux programmes et s'insèrent les immeubles conservés.

Augmenter la diversité et rénover l'habitat

Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes.

Un des principaux enjeux du quartier concerne la politique de renouvellement urbain par un nouveau architectural, en démolissant une partie du patrimoine existant des bailleurs sociaux, obsolète et sans potentiel d'amélioration économique pertinent, pour le remplacer par des logements à une échelle plus appropriée pour le quartier et diversifier l'offre de logements.

Ces démolitions permettent également de désenclaver le quartier sur le plan physique mais également sur le plan social, en attirant de nouveaux habitants à venir habiter le quartier Saint Michel – Vallée d'Auge.

Une reconstitution partielle du parc social démolit sera réalisée sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs. En effet, prenant acte des démolitions déjà réalisées sur fonds propres des bailleurs, des démolitions programmées et considérant la taille du quartier et sa proximité avec le centre-ville d'Argentan, la DHUP a accordé une dérogation pour construire 40 logements sociaux dans le QPV.

Cette offre locative nouvelle va permettre à la fois d'accueillir :

- une partie des ménages à reloger suite à la démolition de leur immeuble ;
- de nouveaux ménages désireux de venir ou revenir sur la commune d'Argentan ;
- de nouveaux ménages plus jeunes et actifs ;
- des personnes à mobilité réduite ou vieillissantes.
- des ménages dans un parcours résidentiel et souhaitant accéder à la propriété.

Il est également prévu la reconstitution de LLS hors QPV dans les pôles secondaires de l'intercommunalité (Trun et Ecouché-les-Vallées).

Une réhabilitation et une résidentialisation du parc existant est également proposée. Ces interventions vont permettre de renforcer l'attractivité du parc conservé en améliorant l'efficacité énergétique, en facilitant les accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitats auxquelles sont associées adresses, collectes et stationnements par immeuble.

Par ailleurs, une dizaine de lots à bâtir libres, sous forme de lotissement soit communal soit privé, est également prévue.

Favoriser la mixité fonctionnelle

Dans une logique de “déspecialisation” du quartier de la vallée d’Auge aujourd’hui peu attractif et monofonctionnel, sa vocation multifonctionnelle doit être améliorée à travers l’implantation d’équipements publics et de commerces de proximité. Il est donc prévu l’implantation d’une cellule pour un commerce de proximité en rez-de-chaussée d’un immeuble de logements sociaux et d’une nouvelle école sur une surface de 4375 m², qui remplacera une école devenue obsolète sur le secteur du Maréchal Foch.

Ce projet ambitieux, vise ainsi un double objectif :

- Se doter d’un équipement scolaire moderne répondant à des enjeux stratégiques territoriaux de long terme en matière d’éducation.
- Participer activement à la redynamisation du quartier dans le cadre global du projet de renouvellement urbain.

Les implantations du secteur commercial et de l’école sont pensées dans un environnement qualitatif et liées à des espaces publics de proximité (placette, square, aire de jeux,...). Ces projets liés urbanistiquement proposent une centralité et nouvelle identité sur cette partie du projet.

Cette mixité fonctionnelle participe à l’ouverture du quartier, ainsi qu’à l’intégration sociale de ses habitants.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d’innovation et/ou d’agriculture urbaine

Sans objet

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

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

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

L’animation et la réalisation de projets avec les habitants du quartier

- Le Centre social et d’initiatives municipal (Maison du Citoyen) est présent au sein du quartier. Cela favorise la réalisation de projets avec les habitants du quartier :
 - La caravane des possibles : actions hors les murs développées avec les habitants. Mise en place de la fête des quartiers de la Vallée d’Auge.
 - Impliquer les enfants des centres de loisirs dans le PRU : animation « Rêve ton quartier »
 - Projet 2021 sur les Cultures urbaines, sur l’ensemble des QPV dont Saint-Michel/Vallée d’Auge. Mise en place d’une pépinière des cultures urbaines à l’échelle des QPV (Sensibilisation des publics, intégration de partenariats, ateliers de danse hip hop, rap, sport urbain). Création d’espaces d’expression éphémères afin de sensibiliser et d’initier aux techniques du graph et de prévenir les actes de dégradations, création d’espaces d’embellissement par le graph. Projet financé dans le cadre de l’Appel à projets 2021 du Contrat de Ville d’Argentan.

- Présence de la Maison du Projet dans le quartier Vallée d'Auge :
 - o Possibilité de faire émerger des projets avec les habitants en lien avec le Conseil citoyen, les médiateurs de quartiers, le centre social.

Les actions culturelles et sportives

- Des associations développent des actions sur l'ensemble des QPV d'Argentan dont Saint-Michel/Vallée d'Auge (la liste n'est pas exhaustive) :
 - o Passerelle Théâtre (projets avec les habitants autour du théâtre, de la photographie, de la danse, etc.)
 - o Les Arts improvisés (projets avec les habitants, adultes, enfants autour de la pratique théâtrale, du recueil de parole, etc.)
 - o Patronage Laïque basket et bowling (stages de découvertes, d'initiation proposés aux enfants et adolescents)
 - o Les CEMEA travaillent en 2021 sur la création, avec les habitants de la Vallée d'Auge et les acteurs du quartier, d'un 1er écho du festival du film d'éducation à Argentan.

(Les projets des associations citées ci-dessus sont financés dans le cadre de l'Appel à projets du Contrat de Ville d'Argentan.)

- o ASPTT (pratiques sportives proposées aux enfants et adultes)
 - o Le Secours catholique : l'action « la Bibliothèque de rue » a lieu au pied des immeubles à Vallée d'Auge tous les mercredis après-midi. Les enfants viennent, choisissent des livres et les bénévoles les accompagnent dans leur lecture. Un évènement culturel et d'animation a lieu pendant l'été afin de créer du lien avec les habitants.
- Développement d'un partenariat culturel entre le Quai des Arts et le quartier Saint-Michel/Vallée d'Auge :

"Les ministères chargés de la Ville, de la Jeunesse et des Sports ont réaffirmé en janvier 2017, par la convention d'objectifs 2016 - 2020, l'intérêt d'une politique commune visant à intensifier la place de la culture dans les quartiers prioritaires. Dans le prolongement de cette convention, la feuille de route pour la mobilisation nationale en faveur des habitants des quartiers, présentée en Conseil des ministres du 18 juillet 2018, préconise le déploiement de partenariats entre structures culturelles et quartiers prioritaires de la politique de la ville." Le partenariat culturel constitue l'un des objectifs opérationnels inscrits dans le Protocole d'engagements renforcés et réciproques du Contrat de ville d'Argentan signé en novembre 2019.

Dans ce cadre, la DRAC a contacté le service culturel de la ville d'Argentan pour travailler sur le dispositif « Partenariat culturel », il s'agit de créer une relation privilégiée entre le Quai des Arts et un quartier Prioritaire (Saint-Michel/Vallée d'Auge). Le partenariat culturel est prévu sur 3 ans, 2021-2022-2023, soutenu financièrement par la DRAC. Une réunion avec les élus référents de la Ville s'est tenue le 20 novembre 2020, elle a permis de déterminer 4 axes de travail : la petite enfance, les pratiques amateurs « musiques actuelles », le théâtre autour d'un projet sur un épisode de la vie de Guillaume Le Conquérant, la pratique artistique avec une compagnie en résidence au cœur du quartier.

Les acteurs présents sur le quartier seront associés à la démarche (associations de quartiers, conseil citoyen, Maison du Citoyen, médiateurs de quartiers ...) et pourront faire le lien avec les habitants. Les actions pourront s'adresser à des publics jeunes (via les crèches, les établissements scolaires, ...), ados, âgés, ...

Exemple de passerelles qui pourraient être envisagées entre le Quai des Arts et le quartier : répétitions dans le quartier, tarifs préférentiels pour les habitants, visite technique du Quai des Arts avec les habitants...

Les actions sur la mobilité

- Mise en place de parcs à vélos (financée dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB) :

Dans le cadre du plan vélo en cours sur la ville d'Argentan, il a été décidé de mettre en place des supports et abris vélos. Afin de permettre une liaison entre les quartiers prioritaires et le centre-ville d'Argentan, il est envisagé d'installer des parcs à vélos sécurisés dans les quartiers des Provinces et de Saint-Michel/ Vallée d'Auge. Des groupes de travail vont se dérouler afin de statuer sur le nombre d'abris à vélos souhaité, leur localisation et leur type.

Les mesures d'accompagnement social

- Présence de l'association de quartier Deci Delà qui fédère 69 personnes résidant à 98% à Saint-Michel. Elle propose des ateliers (informatique, écoute, esthétique, écriture slam, philo), des sorties, des rencontres avec des intervenants (CIDFF, BIJ, etc.), des cafés des parents, etc...
- Action de l'association Média'Dom (financée dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB) :

L'objectif de lutte contre les expulsions locatives est inscrit dans le Protocole d'engagements réciproques et renforcés du Contrat de ville d'Argentan. L'action de l'association Média'Dom permet de favoriser le maintien dans le logement des personnes en situation de rupture. L'association a pour objet d' « assurer une médiation à domicile et la coordination des acteurs sociaux, médico-sociaux, et sanitaires dans un objectif de maintien dans le logement, de réorientation vers une structure adaptée ou d'accès au logement des personnes en souffrance psychique (addiction incluse) en risque de rupture de logement ». Souvent ces difficultés se traduisent par des problèmes d'incurie qui aboutissent à des expulsions locatives. La plus-value du travail d'une association comme Média'Dom est de proposer un accompagnement spécifique et adapté à ce public.

Depuis 2019, l'action de Média'Dom, financée par les bailleurs sociaux via la TFPB, est opérationnelle sur le territoire argentanais grâce à la présence d'une équipe composée d'un binôme (aide médico-psychologique et monitrice éducatrice) ainsi que d'une coordinatrice et assistante de service social.

Les actions éducatives

- Le projet pédagogique de l'école Anne Frank :

Un programme qui décrit les liens avec les habitants et la vie du quartier à travers divers projets :

- Engagement de l'école dans la labellisation E3D (École en Démarche globale de Développement Durable) ; l'école s'engage dans un projet de développement durable fondé sur une continuité entre les 4 modalités suivantes :
 - Enseignements
 - Vie scolaire
 - Gestion et maintenance de la structure
 - Ouverture sur l'extérieur par le partenariatElle s'inscrit dans une participation à des opérations nationales (« nettoyons la nature » par exemple) et organise l'élection d'éco-délégués
- Promotion des valeurs du sport, à travers la labellisation Génération 2024 : travail autour de la coopération, du handisport, d'une charte du sportif ; réflexion autour d'olympiades en partenariat avec l'USEP (Union sportive de l'enseignement du premier degré).
- Utilisation du multiculturalisme de l'école comme une richesse pour créer du lien et enrichir chacun : l'école s'ouvre aux parents via des actions concrètes comme la nuit de la lecture, la semaine des mathématiques, des ateliers de jeux de société (jeux d'ici et d'ailleurs) ou des ateliers culinaires. Un accueil des parents de l'école est proposé lors de moments d'échanges –café des parents-, avec un accompagnement du PRE (programme de réussite éducative) et de la PMI (protection maternelle et infantile).
- L'accueil des enfants de 2 à 3 ans dans une classe dédiée de TPS (toute petite section), avec un projet innovant de classe du dehors.

- Travail sur le développement des compétences psychosociales, sur l'anticipation de situations qui peuvent être tendues entre élèves ou dans la relation élèves enseignant, par la mise en place de groupes de parole et par des actions conjointes avec le collège.

Afin de répondre à de forts enjeux de vétusté et de dégradation du bâtiment existant (école issue de la reconstruction qui n'a jamais fait l'objet de restructuration lourde), de confort d'usage, de surfaces disponibles, de respect des réglementations en matière d'ERP, de décroisement géographique de l'école, et de développement des infrastructures en matière d'offre scolaire, il a été décidé par les élus d'Argentan Intercom de délocaliser l'école Anne Frank au cœur du secteur Vallée d'Auge à Argentan.

Dans le projet de la nouvelle école, une salle associative faisant partie de l'école, avec en complément un accès indépendant et des espaces modulables, permettra une ouverture et un lien renforcé avec les habitants du quartier et les structures d'accueil de la petite enfance. Par ailleurs une étude sur un éventuel remaniement de la carte scolaire, favorisant une meilleure mixité, est à l'étude.

L'articulation entre le dispositif « Action cœur de ville » et le NPNRU

Argentan Intercom et la ville d'Argentan se sont engagés dans le dispositif « Action cœur de ville » (convention-cadre signée en septembre 2018 pour une durée de 5 ans) qui a pour objectif de redynamiser le centre-ville. Plusieurs axes stratégiques sont définis :

- Renforcer l'attractivité de l'habitat en centre-ville : mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain) dont l'objectif est de réhabiliter le patrimoine bâti et améliorer le confort des logements.
- Favoriser un développement commercial équilibré
- Développer l'accessibilité, la mobilité, les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

Le périmètre d'intervention du dispositif « Action cœur de ville » ne recoupe pas celui du NPNRU, cependant des passerelles existent entre les 2 dispositifs, qui permettent une continuité urbaine :

- Un schéma multimodal de déplacement est en cours d'élaboration sur la ville pour proposer un schéma cohérent de déplacement sur le centre-ville et les quartiers (anticiper les aménagements, travailler sur les circulations, stationnements, signalétiques). Le rendu document est attendu pour fin 2021 pour une mise en œuvre en 2022. Concernant le quartier Saint-Michel/Vallée d'Auge, il s'agira notamment de permettre des liaisons entre le quartier et le reste de la ville et de redynamiser le quartier : aménagement de pistes cyclables, de cheminements piétons.
- Dans le cadre du PRU, des reconstructions de logements sociaux hors QPV seront réalisées en cœur de ville sous forme d'acquisition/amélioration.

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

Sans objet

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Pour permettre le changement d'image et favoriser l'attractivité du quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge, il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale.

La synthèse du projet urbain décrit ci-dessous comprend des opérations programmées et/ou financées dans le cadre du NPNRU (en noir) et d'autres qui vont contribuer à la réussite du projet sans pour autant être engagées dans le cadre de la présente convention (*en orange et en italique*) dans une perspective à plus ou moins long terme sur la durée du projet urbain.

Les maîtres d'ouvrage du PRU du quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge s'engagent à réaliser, sur la durée de la convention ANRU, les opérations suivantes :

➤ Volet habitat

La démolition de 64 LLS :

- 24 logements : Immeuble 33-35-37 rue du 6 juin – Logis Familial
- 40 logements : Immeubles 21 et 23 route d'Alménèches - Sagim

La réhabilitation de 221 LLS :

- 20 logements : 2 place de la Gendarmerie Mobile (groupe 208) – Logis Familial
- 88 logements : groupe 209 « Couinaud » : 1-3 et 5 rue de la Varenne (24 logements) ; 24 et 31 rue du 06 juin (20 logements) ; 10 et 12 rue maréchal Juin (12 logements) ; 18 et 20 rue des ponts de Fligny (12 logements) – Logis Familial
- 29 logements : 24, 26, 28 et 30 rue de la Vallée d'Auge (groupe 22) – Sagim
- 84 logements : 2 à 22 rue de la Vallée d'Auge (groupe 5200) – Orne Habitat

La résidentialisation de LLS :

- 84 logements, 2 au 22 rue de la Vallée d'Auge – Orne Habitat
- 50 logements, 1, 3 et 5 place de la Gendarmerie Mobile – Orne Habitat
- *108 logements (îlots 1E, 3E, 3F, 3G et 3H) – Place de la Gendarmerie Mobile et secteur Vallée d'Auge - Logis familial*
- *29 logements (îlots 3J et 3K) 24, 26, 28 et 30 rue de la Vallée d'Auge – Sagim*

La reconstitution de l'offre LLS hors QPV

- 8 logements : à Trun et Ecouché-les-Vallées (5 PLAI et 3 PLUS) – Sagim
- 10 logements : dans le quartier Saint-Michel - friche Anne Frank (6 PLAI et 4 PLUS) – Orne Habitat

Au total 18 LLS reconstruits au titre de la reconstitution de l'offre.

La construction de LLS hors QPV

- *17 logements (5 PLAI et 12 PLUS) : dans le quartier vallée d'Auge- friche Le Mutant (îlot 4B) – Logis Familial*
- *Volonté de reconstituer en cœur de ville d'Argentan en lien avec le programme Action cœur de ville, nombres de logements par bailleur à définir – Orne Habitat et Logis Familial*

La construction en QPV

- 5 PSLA : place de la Gendarmerie Mobile (îlot 1A) – Logis Familial
- *4 logements étudiants PLS : au-dessus d'une cellule commerciale (îlot 3B) – Logis Familial*

En compensation des démolitions qui ont eu lieu hors ANRU, seront construits 40 LLS financés sur les crédits de droit commun dans le cadre d'une dérogation obtenue auprès de la DHUP :

- *20+10 logements PLUS : dans le quartier Vallée d'Auge (îlot 3C : typologie envisagée 14T3 et 6T2 et îlot 3D : typologie envisagée 6T3 et 4T4) – Logis Familial*
- *10 logements PLUS : dans le quartier Saint-Michel (îlot 2A) - typologie envisagée 4T2, 5T3 et 1T4 – Orne Habitat*

Lots à bâtir

- *Définition d'une dizaine de lots à bâtir dans le quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge– Commune d'Argentan*

➤ Volet aménagement

- *Aménagement des espaces publics : voiries, cheminements piétons, pistes cyclables, création d'un mail et d'une place urbaine – Argentan Intercom*
- *Aménagement des espaces verts, aires de jeux, mobilier urbain – Commune d'Argentan*

➤ Volet équipement/services/commerces

- *Construction d'une cellule commerciale de 300 m² - Logis Familial*
- Délocalisation de l'école Anne Frank : construction d'une nouvelle école dans le quartier Vallée d'Auge et démolition du site Anne Frank – Argentan Intercom
- Construction au sein de la nouvelle école d'une salle mutualisée école/quartier – Argentan Intercom

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Le projet de renouvellement urbain prévoit la requalification de l'ensemble des espaces publics et des pieds d'immeuble des 3 secteurs.

Ces différents espaces sont remaniés dans un projet d'aménagement d'ensemble tenant compte des opérations de démolition, de reconstruction et d'aménagement des espaces publics prévues.

Cette nouvelle organisation spatiale clarifie les limites publiques / privées en caractérisant chaque îlot résidentiel, par :

- le végétal pour les jardins résidentiels, une végétalisation en pied de bâtiment permet de marquer les limites des espaces résidentiels sans forcément clôturer, et de redonner de la qualité aux abords des logements et de mettre en valeur les accès et les entrées des bâtiments. Favoriser la composante végétale et apporter une diversité d'ambiances qui contribuera au changement d'image et à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain du quartier.
- la création de parkings résidentiels. Cette action hiérarchise le statut des stationnements résidentiels (privé) et public (espace public) tout en assurant le nombre de stationnement suffisant pour les habitants.

Le réseau de circulations douces sera conforté et développé de manière à relier les différents secteurs. L'enjeu est de favoriser les déplacements doux et réduire le trafic routier notamment aux heures d'arrivée et de sortie d'école.

Pour chaque secteur, les grands principes d'aménagement urbain sont déclinés comme suit :

- **Le secteur Gendarmerie Mobile**

Le projet prévoit de requalifier l'ensemble du parc au pied de l'îlot 1D, en supprimant un tronçon de la rue du Moulin à Vent pour sécuriser et améliorer les circulations piétonnes et cycles. Une piste cyclable se développe le long de l'axe principal Nord-Sud. Elle permet de créer un lien avec les équipements sportifs (Stade Gérard Saint) au nord du secteur. Cette action de clarification de voirie secondaire peu utilisée, libère au centre du quartier un square structurant d'environ 1500m² qui assure une attractivité, un nouvel

espace de proximité en lien direct avec une précédente action de renouvellement urbain au niveau de la rue du Méridien. L'objectif étant de déployer sous forme de greffe les espaces voisins réalisés il y a peu de temps.

Cette réorganisation de l'espace public est accompagnée par un nouveau découpage du foncier et une nouvelle répartition de l'assiette foncière entre les bailleurs sociaux et la ville.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, de nouvelles typologies d'habitats sont proposées par les bailleurs sociaux. Ainsi, l'immeuble à l'ouest du secteur étant déjà démoli, le terrain est actuellement en friche. Ce dernier est destiné à l'implantation de huit maisons individuelles (5 PSLA et 3 lots libres à bâtir).

L'aménagement des 3 lots à bâtir sera réalisé par la commune ou par un promoteur privé.

Les autres logements sont conservés afin d'être réhabilités et résidentialisés par les bailleurs sociaux.

- **Le secteur Maréchal Foch**

Le flux principal nord- sud (avenue du Maréchal Foch) amorcé plus au nord continue de s'étendre vers le sud. Des axes secondaires se développent sur la perpendiculaire de l'avenue, avec des stationnements publics le long de ces axes transversaux. La totalité des places de stationnement est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences.

La requalification de la rue du Maréchal Foch permettra de prolonger et d'améliorer les qualités urbaines des continuités piétonnes. Une piste cyclable sera créée le long de cet axe principal, elle permettra de prolonger les deux pistes existantes présentes sur la rue des Capucins et sur la rue Jeanne d'Arc.

Sur les friches de démolition de deux immeubles le long de la rue du Maréchal Foch, déjà démolis par Orne Habitat, seront reconstruits des logements individuels : 10 logements sociaux et 5 lots libres à bâtir. L'aménagement des 5 lots à bâtir sera réalisé par la commune ou par un promoteur privé.

Ce secteur, au centre du quartier Saint Michel-Vallée d'Auge, connaît une reconversion due à une partie de la démolition du groupe scolaire. Cet équipement est aujourd'hui obsolète et ne répond plus aux besoins et attentes en matière éducative. Ainsi, il est prévu le déplacement de l'équipement scolaire dans le secteur Vallée d'Auge afin de répondre aux attentes futures. Ce foncier communal libéré sera cédé à Orne Habitat pour la construction de 10 logements sociaux individuels (îlots 2C).

- **Le secteur Vallée d'Auge**

Ce secteur est l'entrée sud de quartier. La voirie urbaine se développe toujours autour de l'axe principal nord-sud (rue du 6 Juin 1944). Sur le même principe que le secteur précédent, des voies secondaires viennent se raccorder à l'axe principal, en accueillant des zones de stationnement. La totalité des places de parking est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences

Les friches des démolitions réalisées et programmées laissent place à de nouvelles constructions :

- 47 logements sociaux sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs. Deux lots à bâtir libres sont également prévus.
- l'implantation d'une école de quartier sur une surface foncière de 4375 m² ainsi qu'une cellule commerciale de 300m² en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sociaux.

Les nouveaux équipements prévus vont permettre une redynamisation et attractivité certaine du secteur. L'école, équipement majeur, ainsi que les commerces de proximité composent une nouvelle centralité souhaitée sur le secteur.

Quant aux opérations de démolition réalisées et à venir, elles engendrent un fort changement dans le découpage foncier existant.

Ce dernier permet de libérer trois grands espaces publics :

- un mail ou coulée verte faisant le lien avec le parvis de l'espace commercial et le parvis de l'école, véritable centralité recréée du quartier,
- une aire de jeux existante qui est réaménagée au niveau de la rue du Sillon
- un parc au niveau de la route d'Almenêches offrant une transition avec la Vallée de l'Ure et plus largement de l'Orne.

Ce nouveau découpage est conforté par la hiérarchisation des voies, avec plusieurs typologies :

- Un grand axe structurant : rue du 6 Juin 1944, composée de stationnement, d'une piste cyclable ;
- Une voirie secondaire : rue de la vallée d'Auge, la rue du Sillon, rue Jean de la Varende ;
- Une circulation douce entre les habitations, les commerces, la coulée verte et l'équipement ;
- Des pistes cyclables se développent sur deux grands axes qui se connectent : la rue du 6 Juin 1944, et la route d'Almenêches.

Actuellement, les rues et les stationnements sont intégrés au domaine communal ou public et une grande partie des espaces verts est partagée entre les bailleurs sociaux. Le nouveau maillage viaire, la création d'espaces publics et la résidentialisation permettent de clarifier les différents espaces et leurs usages.

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

Au regard du marché de l'habitat et de la situation d'extrême fragilité de la commune qui se caractérise par une diminution de la population couplée au vieillissement et la paupérisation des ménages, la stratégie d'intervention sur le parc d'habitat social consiste à démolir le patrimoine obsolète et énergivore non adapté et non adaptable des QPV. Cette stratégie, qui s'intègre dans un projet d'ensemble de renouvellement urbain permettra de redonner de l'attractivité au quartier, de réduire la vacance et de participer à la mixité sociale à l'échelle d'Argentan Intercom.

Le taux retenu de reconstitution de l'offre est de 28% du nombre de LLS démolis au regard du contexte du marché local de l'habitat détendu.

Reconstitution sur site

Le projet ne prévoit pas de reconstitution sur site.

Néanmoins, le diagnostic de la situation argentanaise confirme la nécessité d'une nouvelle offre locative sociale (en termes de typologies, de formes architecturales, de confort et de niveaux de loyer) sur le quartier en complément d'un programme immobilier en accession à la propriété (de type lotissement) et de la reconstitution de l'offre hors du site.

En effet, les différentes études réalisées démontrent une faible densité de logements, de faibles revenus des ménages, un parc social vieillissant, vétuste et inadapté, et l'absence d'initiatives de promoteurs privés. Ces particularités conduisent à compenser les logements démolis par les bailleurs avec financement en droit commun par la construction de LLS financée en droit commun également, à l'intérieur du quartier afin de relancer son attractivité et sa dynamisation.

C'est pourquoi une dérogation a été sollicitée et obtenue auprès de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) pour la construction de 40 logements sociaux financés en droit commun dans le QPV.

Ainsi, 10 logements seront construits par Orne Habitat sur la friche de démolition de l'immeuble rue Jean Mermoz. Et 30 logements seront construits par le Logis Familial sur la friche de démolition de l'immeuble rue du Maréchal Juin et à l'emplacement de l'actuel immeuble rue de la vallée d'Auge dont la démolition est programmée.

Seront également construits par le Logis Familial 5 logements PSLA sur la friche de démolition de l'immeuble place de la gendarmerie mobile et 4 logements étudiants PSL au-dessus du projet de cellule commerciale.

Reconstitution hors site

Il est prévu une reconstitution de l'offre hors QPV de 18 logements avec 61% de PLAI et 39% de PLUS :

- Orne Habitat prévoit la reconstitution de 10 logements (6PLUS et 4PLAI) sur le foncier qui sera libéré par la déconstruction de l'école Anne Frank.
- Le Sagim prévoit la reconstitution de 8 logements sociaux (5PLAI et 3PLUS) dans des pôles secondaires du territoire : Ecouché-les-Vallées et Trun.

Dans le même objectif de compensation des logements démolis par les bailleurs et financés en droit commun, il est prévu la construction de LLS en droit commun :

- 17 logements seront construits dans le quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge, mais hors QPV, sur le foncier qui sera libérée par la déconstruction de l'ancien commerce Le Mutant (Logis Familial).
- Dans le cadre du programme action cœur de ville, des immeubles vacants repérés par le biais d'une étude menée par l'EPFN et de l'OPAH-RU, pourront accueillir des logements sociaux (financement hors ANRU).

Synthèse reconstitutions hors site financées par l'ANRU :

- **10 logements (îlot 2C), rue Guynemer, 6 PLAI, 4 PLUS (typologies envisagées: 7 T3 et 3 T4) – Orne Habitat**
- **8 logements, Trun et Ecouché, 5 PLAI (2 T3 et 3 T4) et 3 PLUS (1 T3 et 2 T4) – Sagim**

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

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

Une diversification résidentielle en matière d'occupation

Malgré l'absence d'investisseurs privés pour la production d'offre nouvelle privée sur le QPV, la diversification résidentielle sera apportée par :

- La construction de 4 logements PLS. Le Logis Familial réalisera cette opération au-dessus de l'espace commercial, situé rue du 6 Juin 1944.
- La production de 5 logements PSLA, place de la gendarmerie mobile.
- Le foncier communal en QPV qui pourra faire l'objet de lots à bâtir, en fonction de la demande, une fois le réaménagement du quartier bien avancé.

D'autre part, la construction de nouveaux logements sociaux est également prévue hors QPV dans les pôles secondaires de l'intercommunalité (Trun et Ecouché-les-Vallées). Les sites précis restent à définir.

Une diversification résidentielle en termes de formes bâties

Parallèlement à la diversification des statuts d'occupation, les projets immobiliers au sein du QPV permettent d'introduire plus de mixité au niveau de la typologie et des formes d'habitat. Les démolitions laissent place à des maisons individuelles groupées et des petits immeubles collectifs, comprenant une majorité de T3.

Le programme d'intervention sur l'habitat prévoit l'amélioration de la qualité des logements, la maîtrise des consommations énergétiques et l'adaptation des logements aux besoins identifiés, en termes de taille, d'offres de services, etc.

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

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

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

- **134 droits** de réservation de logements locatifs sociaux, correspondant à **56%** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent comme suit :
 - Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 2 droits ;
 Ce pourcentage s'applique pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.
 - En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
5 - autres communes	41,3% soit 5 droits	Sans objet	57,8% soit 127 droits	Sans objet

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B2 à la présente convention pluriannuelle.

L'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à mobilisation de contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

- En matière de relogement :
 - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
 - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
 - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,

Le relogement va concerner 26 ménages.

Les objectifs en matière de relogement sont :

- 20% de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, au regard de la faible production récente et à venir avec des possibilités d'attribution assez réduites (mobilités limitées et constructions neuves sur site des démolitions). Le bailleur compte une dizaine de logements de moins de 5 ans hors Argentan (Rânes et Ecouché-les-Vallées), et aucun sur Argentan. Le relogement se fera essentiellement dans les 17 logements qui seront construits dans le cadre du projet (friche Le Mutant) après un relogement temporaire.
- 50% de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain,
- 25% de relogement hors QPV, l'essentiel du parc se situe en QVP ; les logements hors QPV ont des loyers qui ne sont pas adaptés aux ressources des ménages à reloger.

- la maîtrise du reste à charge. Les seuils d'évolution du RAC seront définis suite à l'enquête sociale.

L'identification des objectifs sera mise à l'ordre du jour de la première revue de projet et devra être inscrite comme un point prioritaire à aborder lors des revues de projets, à l'article 12.2 de la convention.

- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Une étude sur la stratégie de peuplement du parc social d'Argentan Intercom a été réalisée et a permis, à partir d'un diagnostic, d'élaborer le document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire. Il a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 18/02/2020 et se compose de 3 grands objectifs détaillés en sous-objectifs :

Objectif 1 : Construire une politique de peuplement partagée au sein du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération :

- Définir localement une réponse à l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) hors des quartiers prioritaires au bénéfice des ménages les plus pauvres (1er quartile) parmi les demandeurs et à des ménages prioritaires
- Définir les objectifs de rééquilibrage entre les quartiers d'Argentan et entre les communes accueillant le plus grand nombre de ménages précaires et celles accueillant le moins, tout en restant vigilant à l'éloignement des plus fragiles des services et des équipements pour les communes les plus rurales du territoire. Au moins 50% des attributions réalisées dans les quartiers prioritaires bénéficieront à des ménages relevant des quartiles 2-3 et 4,
- Se doter des outils nécessaires à la mesure des objectifs chiffrés de rééquilibrage des attributions de logement.

Objectif 2 : Développer une offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération équilibrée et accessible à tous les publics :

- Maintenir les équilibres de peuplement entre les quartiers d'Argentan et les communes de l'intercommunalité.
- Reconstituer l'offre de logement démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de la Vallée d'Auge à Argentan dans un objectif de mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.
- Diversifier l'offre de logement dans les secteurs d'habitat social afin de développer une offre complémentaire au logement social (dans les quartiers QPV notamment).
- Anticiper l'accueil de nouvelles populations à la fois dans la ville centre mais également dans les pôles secondaires du territoire

Objectifs 3 : Renforcer le partenariat et harmoniser les pratiques en matière d'attribution de logements :

- Veiller à ce que cette stratégie en matière de mixité sociale intercommunale n'altère pas la réponse apportée aux publics prioritaires notamment en poursuivant le partenariat en place en matière d'attribution de logements aux publics prioritaires ou nécessitant une réponse adaptée.
- Renforcer la présence des collectivités (communes et intercommunalité) dans les commissions d'attribution de logements
- Définir collectivement les objectifs à prendre en compte afin de mettre en place le système de cotation de la demande (art. L 111 de la loi Elan).

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document-cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution.

L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le **24 juin 2022** afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus.

Le service logement d'Argentan Intercom est en charge de la convention intercommunale d'attributions et assure à ce titre le pilotage, le suivi et l'évaluation du relogement dans le cadre des opérations de démolitions liées au projet de renouvellement urbain.

Une instance spécifique sera créée avec notamment la mise en place d'un atelier de relogement qui se réunira autant que de besoin et a priori une fois par mois.

A noter que le bailleur social a recruté spécifiquement une collaboratrice en charge d'accompagner tous les locataires au titre du relogement.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

La commune d'Argentan est compétente en matière de politique de la ville. C'est le service de la cohésion sociale qui est en charge de la définition et de la mise en œuvre de la stratégie du développement social et urbain en faveur des habitants et notamment via le contrat de ville, signé le 3 juillet 2015.

La conduite de projet de renouvellement urbain du quartier de la vallée d'Auge est assurée par Argentan Intercom, compétent en matière d'aménagement de l'espace et de politique du logement, en collaboration avec la ville d'Argentan et notamment le service de la cohésion sociale.

La ville d'Argentan sera également pleinement associée au pilotage du projet, en qualité de maître d'ouvrage pour les espaces verts et le mobilier urbain mais aussi pour prendre en compte les enjeux d'usage (définition d'une zone 30 ou zone partagée) de gestion des espaces et de sûreté.

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

➤ Les instances de pilotage du contrat de ville sont les suivantes :

Le Contrat de Ville est piloté par la Ville d'Argentan, en lien avec la Communauté de Communes sur les compétences qui la concerne. Un adjoint au Maire a en charge le suivi de la Politique de la Ville et un service est dédié à son suivi, à son animation et à son évaluation. Ce dernier est rattaché directement à la Direction Générale des Services.

Depuis sa signature, le Contrat de Ville d'Argentan compte trois types d'instances :

Un comité de pilotage

- Il définit les grandes orientations du Contrat
- Il valide la programmation financière ainsi que les différents bilans et documents en lien avec le contrat
- Il est garant de la mobilisation interinstitutionnelle et des partenaires sur l'ensemble des piliers du contrat

Un comité technique

- Il est chargé de la déclinaison des orientations stratégiques et du suivi opérationnel des projets
- Il fait remonter les éventuelles difficultés et les pistes d'évolutions

- Il est chargé de l'évaluation du dispositif

Des groupes de travail et/ou de suivi

- Ils sont thématiques
- Ils permettent de présenter des projets (pour le conseil citoyen par exemple) ou des bilans (conventions d'utilisation de la TFPB)
- Ils peuvent aussi permettre de travailler sur une réflexion autour de l'élaboration de projets ou d'outils

Le Conseil Citoyen est représenté dans chacune de ces instances.

Le conseil citoyen

La Ville a fait le choix de confier à l'Espace Xavier Rousseau la mise en place et l'animation du Conseil Citoyen. Cet accompagnement a duré trois ans (de 2015 à 2017) et a largement contribué à impulser et à solidifier cette démarche participative. Dès 2016, les conseillers citoyens ont rencontré à plusieurs reprises des représentants de l'Etat ainsi que des élus et des techniciens de la Ville d'Argentan afin de les aider à mieux comprendre leur rôle et à cerner les enjeux du Contrat de Ville. En 2017, ils ont intégré les différentes instances du Contrat (comité technique et comité de pilotage). Ils sont invités et participent aujourd'hui à toutes les réunions en lien avec cette politique (réunion de suivi des conventions TFPB, CLSPD, comité technique du PRE, comité de pilotage du projet de rénovation urbaine ...).

Le 16 février 2017, le Conseil Citoyen s'est constitué en association.

Suite à leur demande, ils bénéficient d'un local mis à disposition par la Ville en mars 2018. Le fait d'avoir un lieu dédié à leur activité a beaucoup contribué à asseoir la place du conseil citoyen auprès des partenaires et des habitants des quartiers. Ils y ont grandement gagné en visibilité et en légitimité. Les conseillers citoyens ont également souhaité continuer à bénéficier d'un accompagnement extérieur. Un agent de la Ville les accompagne donc à mi-temps dans leurs projets. Le travail avec cette personne y est aussi pour beaucoup dans la pérennisation du Conseil Citoyen.

Les conseillers citoyens se réunissent 1 fois par mois afin de faire le point sur les projets en cours et les actualités. Une élection du bureau a lieu tous les ans. Ils ont choisi d'élire un président issu du collège « habitants » une année, et l'année suivante d'alterner avec une personne issue du collège « acteurs locaux ». Les conseillers citoyens bénéficient d'une subvention municipale de fonctionnement et de financements dans le cadre des conventions TFPB pour leurs projets.

Son rôle est de :

- Proposer et soumettre des projets aux groupes de travail ;
- Emettre un avis sur les projets travaillés dans le cadre des groupes de travail ;
- Participer et/ou être représenté dans les trois niveaux d'instances du contrat de ville ;
- Participer au suivi et à l'évaluation régulière du contrat de ville.

➤ Les instances de pilotage du projet de renouvellement urbain :

Le comité de pilotage

Co-piloté par la communauté de communes et l'Etat, le comité de pilotage est composé de l'ensemble des signataires de la convention ainsi que des autres acteurs concernés :

- La Préfète de l'Orne ou son représentant,
- Le délégué territorial de l'ANRU ou son représentant,
- Le représentant de l'ANRU
- Le Président d'Argentan Intercom ou son représentant,
- Les Vice-présidents d'Argentan Intercom concernés par le projet,

- Le Maire d'Argentan ou son représentant,
- Les adjoints au Maire concernés par le projet,
- Le Président de La Région Normandie ou son représentant,
- Le Président du départemental de l'Orne ou son représentant,
- Les services de la DDT,
- Le Directeur d'Orne Habitat,
- Le Directeur de la Sagim,
- Le Directeur du Logis Familial,
- Le groupe Action Logement,
- Le Directeur de la Caisse des dépôts et consignations,
- Le Directeur de la CAF,
- Le Directeur Général des Services d'Argentan Intercom
- Les représentants des conseils citoyens
- L'équipe opérationnelle en charge du projet

Le comité technique

Piloté par le vice-président délégué à l'urbanisme, au logement et à l'accueil des gens du voyage, le comité technique est la déclinaison opérationnelle du comité de pilotage. Il sera en charge du suivi de l'étude et se réunira au fur et à mesure de l'avancement du projet en traitant les questions de planning et d'avancement des opérations et en étudiant tous les points de blocage éventuel. Des groupes de travail thématiques pourront être constitués en son sein.

Les associations de commerçants, des parents d'élèves et les représentants du conseil citoyen seront associés à la démarche.

Le comité technique sera composé de :

- D'un représentant de la Sous-préfecture d'Argentan,
- Des bailleurs sociaux,
- Des services de la DDT,
- De la Région,
- De la Banque des territoires,
- L'équipe opérationnelle en charge du projet.

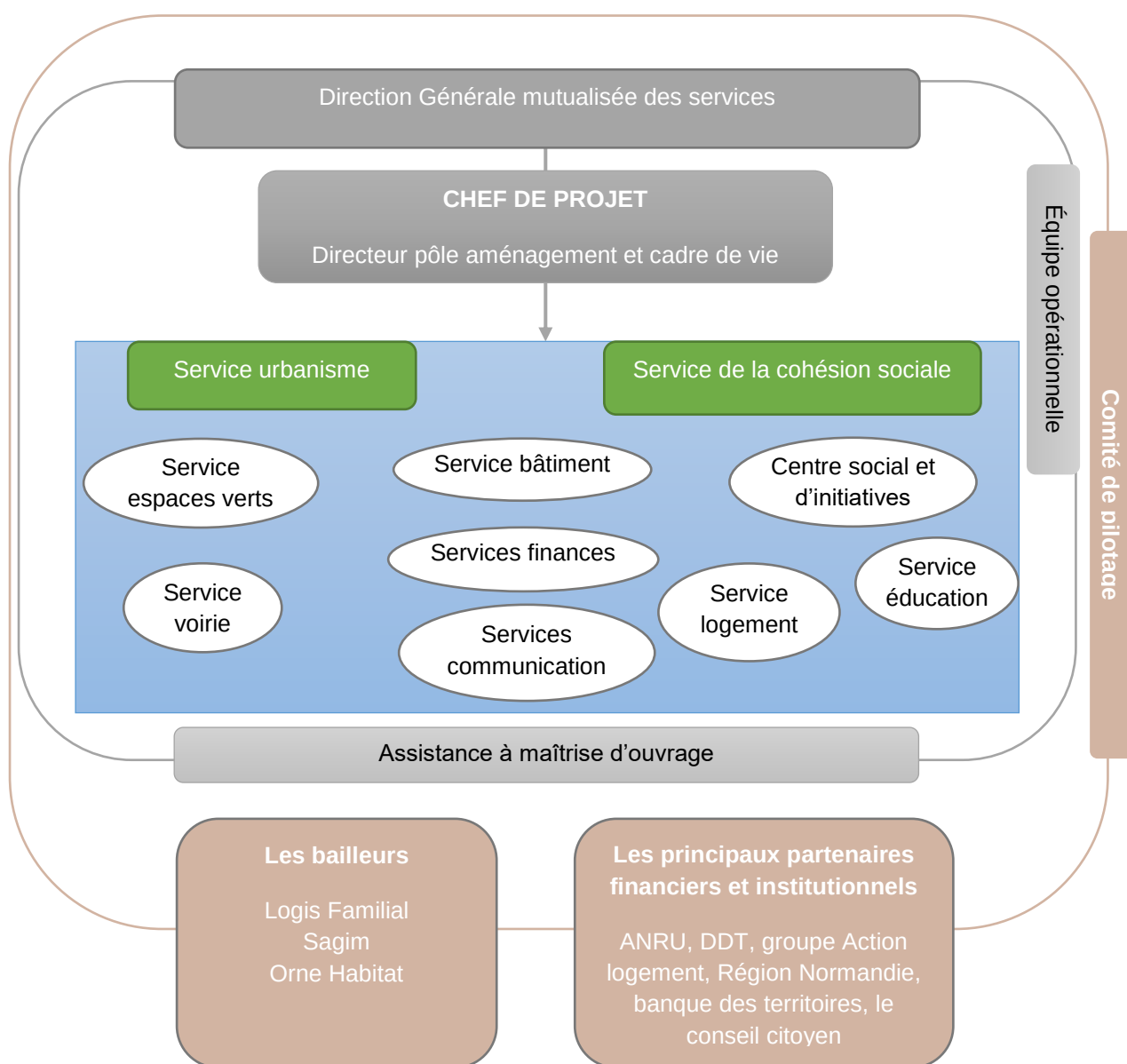
Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, Argentan Intercom conduit le pilotage opérationnel du projet. Il mobilise pour cela une équipe projet :

- Le chef de projet, directeur du pôle aménagement et cadre de vie, est l'interlocuteur du PRU pour l'ordonnancement général du projet, la dimension pilotage stratégique et la conduite opérationnelle. Il sera l'interlocuteur privilégié du projet vis-à-vis des directeurs des services (internes à la collectivité locale) et externes (État, maîtres d'ouvrage, co-financeurs). Le chef de projet est dans une position transversale, lui permettant une articulation avec l'ensemble des services (service bâtiment, service espaces verts, service urbanisme, etc.). Il aura en charge la coordination, l'élaboration et la mise en œuvre du projet et assure le suivi des opérations de la collectivité.
- La Direction Générale des Services appuie le chef de projet dans sa capacité à mobiliser l'ensemble des partenaires extérieurs et des services supports (services communication, finances, etc). Elle veille à la coordination entre le PRU, le contrat de ville et les autres politiques publiques en œuvre sur le territoire dans un objectif de transversalité et de cohérence.
- La responsable du service urbanisme appuie le chef de projet dans le projet urbain,

- La responsable du service cohésion sociale appuie le chef de projet dans la coordination globale du projet, les actions sociales et la concertation. Elle prépare les instances des comités de pilotage et technique en lien avec la déléguée territoriale de l'ANRU.

La collectivité sera accompagnée d'une mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination d'un chantier (OPC).



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

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

- Développer une information de proximité destinée aux habitants c'est-à-dire rendre l'information accessible en développant des outils de communication adaptés à tous les publics (papier, internet, lieu d'échange...) pour les informer de l'état d'avancement du projet,
- Favoriser la participation des habitants à toutes les étapes de la réalisation du projet afin de recueillir leurs avis en qualité de maîtrise d'usage,
- Encourager les temps de convivialité, permettant ainsi à tous les citoyens de s'impliquer dans la vie du projet.
- Mobiliser le conseil de citoyens, très impliqué depuis le début du projet. Les membres de ce conseil sont des relais indispensables pour instituer un dialogue entre les habitants, les élus, et les partenaires.

La Maison du Projet

Il a été décidé d'installer la Maison du Projet (MDP) au sein de la Maison du Citoyen (centre social situé au cœur du quartier Vallée d'Auge). Une pièce de 55 m² sera dédiée au PRU. Il s'agit d'un espace modulable partagé avec l'espace ressource de la Maison du Citoyen.

La maison de projet favorisera la mise en œuvre de ses actions, et notamment :

- la communication et l'information sur le projet et ses évolutions.
- l'organisation de temps d'échanges sur le projet avec les habitants / les locataires de logements sociaux afin de s'assurer de la bonne compréhension du projet, d'aider à anticiper les changements et de communiquer précisément sur les déclinaisons opérationnelles (nuisances liées aux chantiers, acteurs présents avec précision des rôles et fonctions, ...)
- la coordination des différents acteurs autour du projet (maîtres d'ouvrage et assistances).

La Maison du Projet propose une offre plurielle et diversifiée d'approches et d'outils pour toucher des échelles différentes (le quartier en question ; la Ville d'Argentan ; l'intercommunalité), des publics aux sensibilités et capacités diverses.

Ainsi : la MDP est un lieu ouvert les 2^{èmes} et 4^{èmes} vendredis de chaque mois, avec présence d'un agent, tous les mercredis en libre accès. Des déambulations et/ou stands hors les murs pourront remplacer ces créneaux ponctuellement pour aller vers les habitants.

Des outils permettent de garder trace et contact avec les habitants : compte rendu formalisé pour restituer les échanges, fiche contact pour poser des questions ou faire une proposition. Une adresse mail sert par ailleurs de relai et de lien pour les habitants usagers du numérique. Les supports d'information de la maison du projet évoluent au fur et à mesure de l'avancée du projet. Des vidéos des acteurs du Projet de renouvellement urbain vont ainsi être diffusées à la MDP petit à petit lors de sa première année d'ouverture. Elles seront l'occasion de territorialiser l'information donnée, d'engager des cercles de réflexion thématiques par la suite : le relogement dans le cadre du PRU, la résidentialisation, les aménagements paysagers, etc.

La MDP fonctionne avec des calendriers d'ateliers, de conférences et de réunions annualisés pour assurer une visibilité de la programmation aux habitants et conserver une flexibilité, selon les préoccupations et besoins – évolutifs – de ces derniers, les calendriers des partenaires, en particulier des bailleurs sociaux. Les animations, ateliers, groupes de travail tout au long des années du projet s'articuleront autour du thème central « imaginer la Ville de demain », dans le cadre du PRU St-Michel Vallée d'Auge. Ce thème, ouvert, permet d'aborder les impondérables d'un PRU – se déplacer, les mixités fonctionnelle et sociale, la résilience écologique – et les spécificités du projet sur le quartier, en particulier la construction d'une nouvelle école. Chaque calendrier annuel, s'évertuera à intégrer différentes approches du projet (théorique, via des conférences ; pratique, via des groupes de travail), différentes échelles (stands en pieds d'immeubles dans le quartier, animations à l'échelle de la Ville et de l'intercommunalité), différentes parties prenantes (les futurs usagers de l'école, les riverains du quartier, les habitants relogés, etc.).

Le PRU donnera lieu à des développements de projets travaillés avec les habitants et les structures locales. Un projet artistique pourrait être proposé, dans le but de travailler sur la mémoire du quartier et son évolution, permettant ainsi d'accompagner le changement engagé sur le quartier.

Chargée de mission participation citoyenne

Une chargée de mission participation citoyenne a été recrutée en janvier 2021 par la ville d'Argentan. Elle a notamment pour mission de proposer des stratégies et leurs déclinaisons opérationnelles pour remplir les objectifs énoncés ci-dessus, et également :

- faire émerger et prioriser les marges de manœuvre du projet où les habitants peuvent être impliqués ;
- accompagner les services, les élus et les partenaires du projet et proposer quand c'est adapté des modalités de participation des habitants sur toutes les dimensions du projet : groupes de travail citoyens, consultations, déambulations, cafés citoyens, réunions publiques, hors les murs, etc.

Il s'agit par exemple d'organiser la transmission des informations au grand public, le recueil de leurs avis, questions et propositions concernant le projet.

Son rôle consiste en particulier à proposer des animations dans le cadre de la maison du projet susceptibles d'en faire un espace ressources et de coconstruction, en coordonnant les partenaires du territoire et les services contribuant au projet.

L'objectif du poste est d'organiser l'implication des habitants en fonction et en amont du planning projet (démolitions, constructions, cahiers des charges) pour que les avis citoyens puissent être pris en compte.

Le conseil citoyen

Les représentants du Conseil citoyen siègent aux instances du Contrat de Ville et sont également membres de celles du projet de renouvellement urbain et seront invités à toutes les manifestations, notamment celles organisées dans la maison du projet. Le Conseil citoyen pourra prendre part à des ateliers, animations qui seront réalisés à la Maison du Projet.

Des échanges réguliers avec les membres du conseil citoyen ont déjà été établis dans le cadre de ces instances.

Le contexte sanitaire particulier de l'année 2020 n'a pas permis d'organiser de réunions publics ou d'ateliers, mais l'information de la démarche d'un projet de renouvellement urbain dans le quartier a été relayée notamment par la presse.

Actions de la convention d'abattement de la TFPB

Dans le cadre de la convention d'abattement de la TFPB les bailleurs sociaux ont inscrits dans leur programme d'actions la mise en œuvre d'une concertation avec les habitants dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

Pour Argentan Intercom et la ville d'Argentan :

Le service urbanisme sera en charge du pilotage et de l'animation pour assurer la mise en œuvre et le suivi du projet. Le champ du projet étant éminemment pluridisciplinaire, il concerne de nombreuses spécialités et disciplines, techniques, administratives, financières, juridiques et sociales.

Une équipe projet sera donc instituée au sein d'Argentan Intercom, placé sous la responsabilité de la Direction Générale des Services pour faciliter la coopération d'une équipe pluridisciplinaire et assurer la coordination des projets d'Argentan Intercom et ceux de la ville d'Argentan. Cette instance disposera en permanence d'une vision globale et pourra mesurer l'état d'avancement du projet. Cette équipe, qui se réunira au minimum une fois tous les 2 mois pour faire le point sur le déroulement du programme, sera composée d'une équipe projet restreinte avec les personnes suivantes :

- le chef de projet PRU
- la responsable du service urbaine
- la responsable du service cohésion sociale
- la chargée de mission participation citoyenne
- la chargée de mission logement
- le responsable du service voirie/éclairage public
- le responsable du service espaces verts
- le directeur du programme action cœur de ville
- les responsables communications des collectivités.

Une partie de cette équipe sera associée au comité technique du PRU. Cette conduite opérationnelle, axée sur la technicité, nécessite une étroite collaboration avec d'autres agents pour concilier la dimension urbaine, technique et sociale du projet. A cette équipe projet restreinte seront associées toutes personnes susceptibles d'être concernées par cette opération à savoir :

- la direction du centre social et d'initiatives
- la chargée de mission GUP
- la responsable du service éducation
- le responsable du service bâtiment
- le responsable du service assainissement

Pour le Logis Familial :

Pilotage du projet : Le Directeur Général du Logis Familial assurant la coordination de l'ensemble des éléments du projet.

Pilotage Technique : Directeur de la Maitrise

Pour la SAGIM :

Pilotage du projet : Le Directeur Général de la SAGIM assurant la coordination de l'ensemble des éléments du projet.

Pilotage Technique : Directeur de la Maitrise

Pour Orne Habitat :

Pilotage du projet : Le Directeur Général d'Orne Habitat assurant la coordination de l'ensemble des éléments du projet.

Pilotage Technique : Directeur de la maîtrise d'ouvrage et de l'exploitation technique, Directeur de l'agence d'Argentan et chargée de mission politiques publiques transversales,

Pilotage Financier : Directeur juridique et financier pour la partie financière.

Transactions foncières :

Le projet urbain affecte la parcellaire et prévoit des échanges fonciers amiables assez complexes entre les bailleurs et la commune dans le cadre des démolitions/construction et des rétrocessions au domaine public dans le cadre des résidentialisations.

Un état des lieux du parcellaire initial est connu et figure en annexe A2 (carte du patrimoine des bailleurs). Les plans, en annexe A9, permettent de visualiser l'ensemble des échanges et des modifications parcellaires, en affichant à gauche le parcellaire existant et à droite le parcellaire issu du projet pour les 3 secteurs d'intervention. Il est différencié les affectations du parcellaire liées aux déconstructions et celles liées aux résidentialisations.

En synthèse, le Logis Familial/Sagim cède environ 3 400 m² à la commune d'Argentan et en échange la commune lui cède 4 600m². Orne Habitat cède environ 2 500m² à la commune qui lui cède 3 900 m².

Une étude foncière sera intégrée à la prestation de maîtrise d'œuvre des aménagements publics commanditée par Argentan Intercom. Cette étude permettra d'affiner en fonction du projet, la nature, les surfaces et les dates d'échanges fonciers amiables entre les partenaires du projet.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail des instances en charge de l'évaluation du programme.

Le Contrat de Ville d'Argentan fera l'objet d'une évaluation finale réalisée par un prestataire externe. L'enjeu de cette démarche est double : construire une démarche qui soit utile pour les acteurs du territoire et réfléchir collectivement sur le sens de l'action pour l'améliorer. L'évaluation est en effet une démarche porteuse de sens et de changement.

Un comité d'évaluation sera mis en place tout au long du processus évaluatif. Il sera chargé de définir le cadre de l'évaluation (l'objet et le champ), débattre des résultats et valider les travaux, définir les suites à donner. Il sera composé des principales parties prenantes (les décideurs) et de représentants du Conseil Citoyen.

Un comité technique sera chargé du bon déroulement opérationnel de l'évaluation.

Quelques pistes de questions évaluatives ont d'ores et déjà été évoquées.

Evaluer :

- les modalités de mise en œuvre du Contrat/de gouvernance
- la dimension participative et la place du Conseil Citoyen au sein du contrat
- la prise en compte des orientations transversales (comme l'égalité entre les hommes et les femmes)
- l'atteinte des objectifs du Contrat de Ville

Une démarche « bilan et évaluation du NPNRU » sera structurée et pourra être intégrée au comité existant pour le contrat de ville.

Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de suivre les effets du projet.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et coconstruit avec les habitants et usagers du ou des quartier(s) concerné(s). L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du ou des quartier(s) concerné par le projet de renouvellement urbain dans l'attente de sa mise en œuvre, d'intégrer les enjeux de gestion, d'usage et de sûreté dans la conception des opérations d'aménagement et immobilières, d'accompagner le déploiement des chantiers et d'anticiper les impacts du projet urbain sur les usages, les responsabilités, les modalités et les coûts de gestion des gestionnaires. Ainsi, le projet de gestion interroge la soutenabilité financière des modes de gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

Le projet de gestion nécessite une coopération de l'ensemble des acteurs impliqués dans la gestion du quartier. Il sera élaboré par un groupe de travail composé de ces différents acteurs et pourrait prendre la forme d'une convention ou d'une charte.

L'équipe projet travaille aux modalités de cette gestion de proximité. Ce projet de gestion sera établi dans l'année qui suit la signature de la convention pluriannuelle.

La démarche GUP (Gestion Urbaine de Proximité) engagée dans le cadre du PNRU 1 à Saint-Michel a démontré son efficacité et doit être mise en œuvre dans le cadre du NPNRU 2 à Vallée d'Auge.

Cette remise en œuvre a été amorcée en 2016 dans le cadre des conventions d'abattement de la TFPB mais n'a pu être menée à bien faute de moyens.

L'objectif est de réactiver la GUP du quartier dans le projet de rénovation urbaine en partenariat avec les bailleurs. A ce titre, un recrutement est en cours dans le service cohésion sociale de la ville d'Argentan, la personne sera en charge de plusieurs missions dont la mise en œuvre et le suivi de la GUP.

La GUP permettra notamment de s'interroger sur la domanialité de demain. A noter, la résidentialisation qui permet de clarifier à la fois les usages et la gestion future des espaces.

C'est aussi dans ce cadre, que seront abordés les questions relatives au maintien de la qualité du cadre de vie durant la durée du chantier, à la gestion des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) et la problématique des encombrants.

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Dans le cadre des opérations d'investissements liées au projet de renouvellement urbain, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre sont les suivants :

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	30 765 761,16	358934	5 %	17947
Argentan Intercom	7 604 446,46	88719	5 %	4436
Argentan	1 578 899,10	18420	5 %	921
Logis Familial	12 656 357,62	147658	5 %	7383
Sagim	3 177 262,22	37068	5 %	1853
Orne Habitat	5 748 795,76	67069	5 %	3353

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

Concernant les objectifs d'insertion sur ce volet, les maîtres d'ouvrage valoriseront les heures réalisées pour atteindre un objectif de 10% dans le cadre des marchés passés avec les structures d'insertion œuvrant pour l'entretien des équipements et des espaces publics mais aussi des parties communes ou des espaces résidentiels relevant des bailleurs sociaux.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Il sera visé prioritairement des publics du quartier prioritaire de la politique de la ville notamment sur les métiers du bâtiment et des travaux publics.

Il sera notamment favorisé :

- l'accès à l'emploi des jeunes sans qualification
- l'accès à l'emploi des femmes
- l'accès à l'emploi des plus de 50 ans

Par ailleurs, il sera étudié au minimum une fois par an :

- typologie des populations bénéficiaires : sexe, âge, durée de chômage, etc.,
- types de structures d'insertion bénéficiaires des marchés de services d'insertion et de qualification professionnelle,
- types de contrats utilisés lors de l'embauche (apprentissage, contrats aidés, etc.),
- nombre d'heures travaillées par type de marché / prestation / opération,
- situation des populations bénéficiaires à 6 et 12 mois après la fin du marché,
- la construction de réels parcours vers l'emploi pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- Pilotage, suivi et évaluation des objectifs d'insertion par l'activité économique

A l'instar de l'ANRU 1, un facilitateur est en cours de recrutement pour animer et gérer le dispositif d'insertion du NPNRU.

En outre, le comité de technique spécifique sera créé et vérifiera au moins une fois par an, la bonne réalisation des heures d'insertion par les entreprises titulaires des marchés de travaux et le respect des objectifs.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

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

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

Sous l'impulsion de la commune, une réflexion sur la mémoire du quartier sera menée, en associant les membres du Conseil citoyen ainsi que les habitants.

Des reportages photos et/ou vidéos pourront être réalisés

Les objectifs de ce travail sont :

- Valoriser l'histoire et la vie du quartier
- Partager la mémoire du quartier,
- Créer du lien social dans un quartier en pleine mutation,
- Profiter de la rénovation urbaine pour impliquer les habitants dans un travail d'histoire et de mémoire du quartier,
- Initier des actions intergénérationnelles, via les témoignages des habitants

Dans ce cadre, des actions ou projets portés par des associations, des structures locales ou encore par le Conseil citoyen pourront être réalisés. La participation des habitants dans certains projets sera recherchée.

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées comprenant les plans de financement prévisionnels des opérations figure en annexe C2. Il indique pour les opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité, le montant prévisionnel des concours financiers réservés par l'ANRU, l'assiette de financement prévisionnel de l'ANRU, le taux de financement de l'ANRU qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

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

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

Par la présente convention, l'ANRU s'engage à réserver les concours financiers des opérations cofinancées par l'Agence.

L'octroi des subventions par l'ANRU sous forme d'une décision attributive de subvention (DAS) intervient à l'initiative des maîtres d'ouvrage dès qu'ils sont en mesure de justifier du lancement opérationnel des opérations, dans les conditions définies dans le règlement financier relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain,

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

Les cofinancements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.3 de la présente convention, hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles » dont les financements sont précisés dans l'article 9.4. de la présente convention.

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

La date de prise en compte des dépenses des opérations est renseignée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous, excepté si elle correspond à la date de signature de la présente convention.

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

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

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

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

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

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

Sans objet

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

Sans objet

- La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

- **Les moyens d'ingénierie favorisant la définition et la mise en œuvre de projets innovants dans les quartiers au titre du NPNRU**

Sans objet

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

▪ La démolition de logements locatifs sociaux

Deux ensembles immobiliers sont destinés à la démolition dans le cadre du projet NPNRU du QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge :

- Démolition de l'immeuble, 33-35 et 37 rue du 6 juin, 24 logements (Logis Familial)
- Démolition des immeubles, 21 et 23 route d'Alménèches, 40 logements (Sagim)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition 40 logements - 21-23 route d'Alménèches - 61200 ARGENTAN	C1062-21-0009	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	755 946.90 €	13.46%	101 757.98 €	
Démolition de 24 logements - Groupe Couinaud - 33 35 37 rue du 6 juin - 61200 ARGENTAN	C1062-21-0007	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE	234 711,82 €	80,00%	187 769,46 €	

▪ Le recyclage de copropriétés dégradées

Sans objet

▪ Le recyclage de l'habitat ancien dégradé

Sans objet

▪ L'aménagement d'ensemble

Sans objet

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux s'établit de la façon suivante :

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancés par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	7	4	3		5
PLUS AA					
Total PLUS	7	4	3		5
% PLUS sur le total programmation	39 %	40 %	37.5 %		5
PLAI neuf	11	6	5		5
PLAI AA					
Total PLAI	11	6	5		5
% PLAI sur le total programmation	61 %	60 %	62.5 %		5
Total programmation	18	10	8		5

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier		
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier
Reconstitution de 8 logements (5 PLAI et 3 PLUS) hors QPV (Trun et Ecouché-les-Vallées)	C1062-31-0008	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	PLUS	3	20 100,00 €		20 100,00 €
				PLAI	5	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €
				total	8	59 600,00 €	31 500,00 €	91 100,00 €
Reconstitution de 10 logements (6 PLAI + 4 PLUS) hors QPV - Parcelle Anne Frank - 14 rue Guynemer - 61200 Argentan	C1062-31-0001	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	4	26 800,00 €		26 800,00 €
				PLAI	6	47 400,00 €	37 800,00 €	85 200,00 €
				total	10	74 200,00 €	37 800,00 €	112 000,00 €

▪ La production d'une offre de relogement temporaire

Sans objet

▪ La requalification de logements locatifs sociaux

Le projet prévoit la requalification de 221 logements, bénéficiant tous des subventions de l'ANRU :

- réhabilitation de 20 logements, 2 place de la Gendarmerie Mobile (groupe 208) – Logis Familial
- réhabilitation de 88 logements (groupe 209 « Couinaud ») : 1-3 et 5 rue de la Varende (24 logements) ; 24 et 31 rue du 06 juin (20 logements) ; 10 et 12 rue Maréchal Juin (12 logements) ; 18 et 20 rue des ponts de Fligny (12 logements) – Logis Familial
- réhabilitation de 29 logements, 24, 26, 28 et 30 Vallée d'Auge (groupe 22) – Sagim
- réhabilitation de 84 logements, 14, 16 et 18 Vallée d'Auge (groupe 5200) – Orne Habitat

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses
Requalification de 84 logements (HPE rénovation 2009) - Secteur Vallée d'Auge - 2 à 22 rue de la Vallée d'Auge - 61200 Argentan	C1062-33-0002	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Assiette prêt bonifié	2 520 000,00 €		volume de prêt bonifié	95 814,00 €	
				subvention	1 660 300,00 €	8,90%	Subvention	147 700,99 €	
							Total concours financier	243 514,99 €	
Requalification de 29 logements (BBC rénovation 2009) - 24 26 et 28, 30 rue de la Vallée d'Auge 61200 ARGENTAN	C1062-33-0006	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SAGIM-SA D'HLM AMENAGEMENT IMMOBILIERE	Assiette prêt bonifié	1 160 000,00 €		volume de prêt bonifié	59 410,00 €	
				Assiette subvention	858 400,00 €	5,07%	Subvention	43 500,00 €	
							Total concours financier	102 910,00 €	
Requalification 88 logements (BBC rénovation 2009) - "Vallée d'Auge" - Groupe 209 - 61200 ARGENTAN	C1062-33-0011	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE	Assiette prêt bonifié	3 520 000,00 €		volume de prêt bonifié	226 317,00 €	
				Assiette subvention	2 604 800,00 €	5,07%	Subvention	132 000,01 €	
							Total concours financier	358 317,01 €	
Requalification de 20 logements (BBC rénovation 2009) - 2 place de la Gendarmerie Mobile - Groupe 208 - 61200 ARGENTAN	C1062-33-0012	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE	Assiette prêt bonifié	800 000,00 €		volume de prêt bonifié	51 373,00 €	
				Assiette subvention	592 000,00 €	5,07%	Subvention	30 000,00 €	
							Total concours financier	81 373,00 €	

▪ La résidentialisation de logements

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Le projet prévoit la résidentialisation de 271 logements, dont 84 bénéficient des subventions de l'ANRU :

- résidentialisation de 84 logements, 14, 16 et 18 Vallée d'Auge (groupe 5200) – Orne Habitat

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation de 84 logements - Secteur Vallée d'Auge - 2 au 22 Vallée d'Auge - 61200 Argentan	C1062-34-0003	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	644 384,79 €	6,83%	44 006,10 €	

Résidentialisation de 50 logements - Secteur gendarmerie mobile - 1, 3, 5 place de la gendarmerie mobile et 21, 23 avenue Foch - 61200 Argentan	C1062-34-0004	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	117 538,05 €	15,00%	17 630,71 €	
---	---------------	--	--------------------------------------	--------------	--------	-------------	--

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet

- Les actions de portage massif en copropriété dégradée

Sans objet

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

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

« Condition particulière liée à la subvention accordée par l'ANRU :

La présente vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) dans le but de faciliter l'accession à la propriété dans les quartiers en renouvellement urbain.

Aux termes de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée le ... entre notamment la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain **Argentan Intercom**, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,
- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, bail réel solidaire, autre).
- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de 10 000 €. Ce prix de vente ne doit pas dépasser le plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article D.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier
Construction de 5 PSLA - Site "Gendarmerie mobile" - rue du Méridien - 61200 ARGENTAN	C1062-36-0010	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE	---	---	50 000,00 €

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Construction d'une école	C1062-37-0013	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	ARGENTAN INTERCOM	5 233 890,00 €	18,55%	970 999,96 €	
Démolition du bâtiment de l'école maternelle Anne Frank à Argentan	C1062-24-0014	61006 Argentan 6061002 Saint Michel - Vallée D'Auge	COMMUNE DE ARGENTAN	120 00,00 €	50.00%	60 000,00 €	

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

Sans objet

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

La Région mobilise ses politiques de droit commun en faveur des habitants des quartiers prioritaires. Sur le volet renouvellement urbain, elle s'est dotée d'une enveloppe dédiée au financement des projets de renouvellement urbain pour les QPV. A ce titre, l'enveloppe renouvellement urbain allouée au territoire d'Argentan Intercom s'élève à 2 105 590 € pour la période 2021-2024.

La liste des opérations financées par la Région Normandie est la suivante, sous réserve de leur mise en œuvre opérationnelle d'ici 2024. Cette programmation intègre des opérations hors financement ANRU.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel des travaux	Taux de subvention	Montant prévisionnel du concours financier
Aménagement site gendarmerie mobile	...	QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan Intercom	475 070.80 €	40%	190 028.32 €
Aménagement site Foch		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan Intercom	424 999.60 €	40%	169 999.84 €
Aménagement site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan Intercom	912 697.40 €	40%	365 078.96 €
Aménagement site gendarmerie mobile		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan	208 680.00 €	40%	83 472.00 €
Aménagement site Foch		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan	45 000.00 €	40%	18 000.00 €
Aménagement site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Argentan	837 780.00 €	40%	335 112.00 €
Résidentialisati on site gendarmerie mobile		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Logis Familial	88 750.20 €	uniquement sur les parties communes 40%	23 966.29 €
requalification site gendarmerie mobile		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Logis Familial	800 000.00 €	40%	51 308.01 €
Résidentialisati on site gendarmerie mobile		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Orne habitat	112 427.70 €	uniquement sur les parties communes 40%	44 971.08 €
Résidentialisati on site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Logis Familial	414 615.60 €	40 %	165 846.24 €
Requalification site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Logis Familial	3 520 000.00 €	uniquement sur les parties communes 40%	69 015.66 €
Résidentialisati on site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Orne habitat	616 368.06 €	40 %	185 526.79 €
Requalification site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Orne habitat	2 520 000.00 €	uniquement sur les parties communes 40%	52 668.00 €
Résidentialisati on site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Sagim	249 415.32 €	40%	99 766.13 €
Requalification site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Sagim	1 160 000.00 €	uniquement sur les parties communes 40%	50 831.45 €
Construction cellule commerciale		QPV Saint-Michel- Vallée d'Auge	Logis Familial	500 000.00 €	200 000 €	200 000.00 €

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C5. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier
Missions AMO/OPCU	Quartier Saint-michel Vallée d'Auge	Argentan Intercom	100 000.00€	50%	50 000.00€

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

Des financements de l'Etat sont fléchés pour :

- les opérations d'aménagements urbains portées par Argentan Intercom (40% de DETR/DSIL),
- les opérations d'aménagements urbains portées par la ville d'Argentan (37% de DPV),
- la construction de l'école (50% DETR et 30% FNADT).

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Coût des travaux	Taux de subvention	Montant prévisionnel du concours financier
Aménagement site gendarmerie mobile	...	QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan Intercom	475 070.80 €	40% DETR/DSIL	190 028.32 €
Aménagement site Foch		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan Intercom	424 999.60 €	40% DETR/DSIL	169 999.84 €
Aménagement site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan Intercom	912 697.40 €	40% DETR/DSIL	365 078.96 €
Aménagement site gendarmerie mobile		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan	208 680.00 €	37% DPV	76 481,22 €
Aménagement site Foch		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan	45 000.00 €	37% DPV	16 492,50 €
Aménagement site vallée d'Auge		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan	837 780.00 €	37% DPV	307 046,37 €
Construction école		QPV Saint-Michel-Vallée d'Auge	Argentan Intercom	4 856 775,00 €	50% DETR/DSIL	2 428 387,50 €
					FNADT 8%	400 000.00 €

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

Sans objet

Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'ANRU ou, à titre informatif, celles du projet d'innovation financées par les PIA ou du projet d'agriculture urbaine soutenu au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ». Les financements ANRU au titre du PIA, validés par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de mise en œuvre du projet ou la convention de financement du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.
- Le tableau financier par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montants de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, ...

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 2 421 379.21 €, comprenant 1 854 665.21 € de subventions, et 566 714.00 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah et des études préalables. Cette participation financière pourra être revue lors des avenants après la contractualisation d'opérations afférentes financées par l'Anah.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 50 000.00 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 3 530 000.00 €. Les

modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- la participation financière de la Région s'entend pour un montant de 2 105 590.77 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C7.

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention³ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention N.P.N.R.U.	Volume de prêt bonifié N.P.N.R.U.	Concours financiers N.P.N.R.U. totaux
QPV n°061002 Saint-Michel Vallée d'Auge	Protocole de préfiguration	42 937.50 €	0.00 €	42 937.50 €
	Convention pluriannuelle	1 854 665.21 €	566 714.00 €	2 421 379.21 €
Total QPV n°061002 Saint-Michel Vallée d'Auge		1 897 602.71 €	566 714.00 €	2 464 316.71 €

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

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

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

Les décisions attributives de subvention allouent les financements de l'ANRU, constituant ainsi l'engagement juridique de l'Agence pour le financement d'une opération.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels, peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision attributive de subvention.

³ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C8.

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

L'autorisation et le versement des prêts bonifiés sont mis en œuvre conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU.

La décision d'autorisation de prêt est conditionnée au respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et/ou des engagements contractuels.

Le non-respect des dispositions des règlements général et financier relatifs au NPNRU, et notamment des conditions de délais, et le cas échéant, des engagements contractuels peut entraîner l'abrogation ou le retrait de la décision d'autorisation de prêt, ainsi que prévu à l'article 8.1 du titre III du règlement financier relatif au NPNRU.

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

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

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

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

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

Des conventions spécifiques seront passées entre les maîtrises d'ouvrage des opérations et les partenaires financiers afin de définir les modalités de versement des aides.

Pour la Région Normandie, l'attribution des subventions sera soumise au vote de la Commission permanente à l'issue de l'instruction des dossiers déposés par les porteurs de projet.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

L'avancement physique et financier des opérations feront l'objet d'un compte rendu d'exécution annuel tel que précisé dans le règlement financier relatif au NPNRU.

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

- respect de l'échéancier de réalisation du projet (ensemble des opérations du projet, y compris celles non financées par l'ANRU),
- respect du programme financier du projet, suivi de la mobilisation des financements, revue annuelle des calendriers,
- mise en œuvre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux,
- niveau d'atteinte des objectifs incontournables,
- réalisation des conditions de réussite du projet,
- mise en œuvre effective des contreparties dues au groupe Action Logement,
- état d'avancement et qualité du relogement, état d'avancement et suivi de la stratégie d'attribution
- co-construction avec les habitants et leurs représentants,
- état d'avancement et qualité du projet de gestion,
- application de la charte nationale d'insertion,
- organisation de la gouvernance.

Une attention particulière sera portée sur l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement au regard des cibles chiffrées qui seront déterminées.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.

Un compte-rendu accompagné d'indicateurs de suivi de la mise en œuvre est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé

par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

Le conseil d'administration de l'Agence définit par délibération le cadre d'élaboration et de mise en œuvre des avenants.

L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter à la date de la signature par la dernière partie prenante signataire.

Article 13.2 Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention

Dans le cadre fixé par l'ANRU, les évolutions n'altérant pas l'économie générale du projet ou ne portant pas de modifications substantielles, ou relevant de modifications techniques, peuvent être prises en compte par ajustement mineur, signé uniquement par le délégué territorial, le porteur de projet, le ou les maître(s) d'ouvrage et financeur(s) concerné(s) par la modification.

Les modalités de mise en œuvre de l'ajustement mineur font l'objet d'une note d'instruction du directeur

Des évolutions mineures peuvent être également prises en compte par une décision attributive de subvention (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée et/ou de prêts (initiale ou en cours d'exécution d'une opération engagée) dans les conditions définies au règlement financier de l'Agence relatif au NPNRU. Une note d'instruction du directeur général de l'ANRU peut en préciser les limites.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe C2 ;

- Respect des contreparties pour le groupe Action Logement et de leur mise à disposition dans les conditions définies dans l'article 5.2 à la présente convention pluriannuelle et décrites dans les annexes B1 et B2 ;
- Respect des conditions de relogement des ménages définies à l'article 6 ;
- Respect des mesures d'accompagnement du changement définies à l'article 7 ;
- Respect des engagements spécifiques conditionnant la réalisation du projet décrits à l'article 3.1.

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

À compléter

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er semestre 2022, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de la date de signature par la dernière partie prenante signataire.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁴ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

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

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à permettre à leurs agents en charge de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain de participer aux réunions auxquelles ils sont conviés par l'ANRU (journées d'animation, de formation, de réseaux, groupes de travail etc.).

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent et les coûts pédagogiques liés à la formation, notamment à l'Ecole du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

Par ailleurs, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage faciliteront l'organisation de temps d'échange dans le cadre des réseaux d'acteurs animés par l'ANRU (mise à disposition de salles de réunion, organisation de visites, ...).

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

Article 17.2 Signalétique

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

Date:

Signatures:

Le/La Directeur de Orne Habitat	DocuSigned by: Christophe Bouscaud 5F8E85BD10EE466...
Le/La Directeur de Logis Familial	DocuSigned by: Stéphane Aulert AD1A2BE817114A2...
Le/La Directeur de Sagim	DocuSigned by: Stéphane Aulert DAC8A32FC3E544A...
Le/La Directrice régionale de Action Logement	DocuSigned by: Patricia Petit 72FE80208F2649D...
Le/La Président de Région Normandie	DocuSigned by: Hervé Morin 6BDEC38E38C946C...
Le/La Directrice régionale de Banque des territoires	DocuSigned by: Céline Senmartin 6E2CC60D016D46C...
Le/La Maire de Commune d'Argentan	DocuSigned by: Frédéric Leveillé 9E2EAAC715BD4D8...

Le/La Président
de Argentan Intercom

DocuSigned by:
Frédéric Leveillé
0D7559C5BAE9469...

Le/La Déléguée territoriale
de ANRU

DocuSigned by:
Françoise Tahéri
AF336BD3AB18423...

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
Porteur de projet : 2467 ARGENTAN INTERCOM

Localisation : ARGENTAN 61006, TRUN 61494

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)	Maître d'ouvrage	Dépenses à financer	Dépenses à financer	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage					Calendrier			
								Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PLAI %	Autres contributeurs - Maître d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %		Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %			Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	
14	Etudes et conduite de projet																													
	Sous total																													
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																													
	Sous total																													
21	Démolition de logements locatifs sociaux																													
C1062-21-0007	Démolition de 24 logements - Groupe	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	24	0	0	SA HLM VILLE D'ALENCON ET D 09682012100034	332 991,82 €	350 415,82 €	187 769,46 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	98 280,00 €	234 711,82 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	6	
C1062-21-0009	Démolition 40 logements - 21-23 route	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	40	0	0	SA D HLM AMENAGEMENT GES 09622003300029	767 846,90 €	803 321,90 €	101 757,98 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11 900,00 €	755 946,90 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2022	6	
	Sous total			64	0	0		1 100 838,72 €	1 153 737,72 €	289 527,44 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	110 180,00 €		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			
22	Recyclage de copropriétés dégradées																													
	Sous total																													
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																													
	Sous total																													
24	Aménagement d'ensemble																													
C1062-24-0014	Démolition du bâtiment de l'école maternelle	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	0	0	0	COMMUNE DE ARGENTAN 21610006500012	164 114,10 €	196 936,92 €	60 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	72 013,50 €	120 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	2024	3	
	Sous total			0	0	0		164 114,10 €	196 936,92 €	60 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	72 013,50 €		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %			
31	Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux																													
C1062-31-0001	RECONSTITUTION DE 10 LOGEMENTS	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	10	6	4	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D 49517615800014	1 250 000,00 €	1 318 750,00 €	37 800,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	1 280 950,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	954 200,00 €	880 000,00 €	74 200,00 €	47 400,00 €	26 800,00 €	2024	6	
C1062-31-0008	Reconstitution de 8 logements (5 PLAI & 3	NPR	QP061002 TRUN 61494	8	5	3	SA D HLM AMENAGEMENT GES 09622003300029	1 000 000,00 €	1 055 000,00 €	31 500,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	1 023 500,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	809 600,00 €	750 000,00 €	59 600,00 €	39 500,00 €	20 100,00 €	2024	6	
	Sous total			18	11	7		2 250 000,00 €	2 373 750,00 €	69 300,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	2 304 450,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	1 763 800,00 €	1 630 000,00 €	133 800,00 €	86 900,00 €	46 900,00 €			
32	Production d'une offre de logement temporaire																													
	Sous total																													
33	Requalification de logements locatifs sociaux																													
C1062-33-0002	Requalification de 84 logements (HPE	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	84	0	0	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D 49517615800014	2 520 000,00 €	2 658 600,00 €	147 700,99 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	52 668,00 €	2 458 231,01 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	1 660 300,00 €	1 665 814,00 €	1 570 000,00 €	95 814,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	5	
C1062-33-0006	Requalification de 29 logements (BBC	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	29	0	0	SA D HLM AMENAGEMENT GES 09622003300029	1 160 000,00 €	1 223 800,00 €	43 500,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	50 831,45 €	1 129 468,55 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	858 400,00 €	59 410,00 €	0,00 €	59 410,00 €	0,00 €	0,00 €	2024	6	
C1062-33-0011	Requalification 88 logements (BBC	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	88	0	0	SA HLM VILLE D'ALENCON ET D 09682012100034	3 520 000,00 €	3 713 600,00 €	132 000,01 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	69 015,66 €	3 512 584,33 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	2 604 800,00 €	226 317,00 €	0,00 €	226 317,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	6	
C1062-33-0012	Requalification de 20 logements (BBC	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	20	0	0	SA HLM VILLE D'ALENCON ET D 09682012100034	800 000,00 €	844 000,00 €	30 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	51 308,01 €	762 691,99 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	592 000,00 €	51 373,00 €	0,00 €	51 373,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	6	
	Sous total			221	0	0		8 000 000,00 €	8 440 000,00 €	353 201,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	223 823,12 €	7 862 975,88 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	2 002 914,00 €	1 570 000,00 €	432 914,00 €	0,00 €	0,00 €				
34	Résidentialisation de logements																													
C1062-34-0003	Résidentialisation de 84 logements - Secteur	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	84	0	0	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D 49517615800014	616 368,06 €	650 268,30 €	44 006,10 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	185 526,79 €	420 735,41 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	644 384,79 €	291 000,00 €	291 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	5	
C1062-34-0004	Résidentialisation de 50 logements - Secteur	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	50	0	0	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT D 49517615800014	112 427,70 €	118 611,23 €	17 630,71 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	44 971,08 €	56 009,44 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	117 538,05 €	39 000,00 €	39 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2023	5	
	Sous total			134	0	0		728 795,76 €	768 879,53 €	61 636,81 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	230 497,87 €	476 744,85 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	330 000,00 €	330 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																													
	Sous total																													
36	Accession à la propriété																													
C1062-36-0010	Construction de 5 PSLA - Site "Gendarmerie	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	5	0	0	SA HLM VILLE D'ALENCON ET D 09682012100034	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2022	7	
	Sous total			5	0	0		50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €				
37	Equipements publics de proximité																													
C1062-37-0013	Construction d'une école - rue du 6 juin 1944	NPR	QP061002 ARGENTAN 61006	0	0	0	ARGENTAN INTERCOM 20006845000010	4 856 775,00 €	5 828 130,00 €	970 999,96 €	2 828 387,50 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %										

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE														DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs - Maitre d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes		Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
																	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	17 150 523,58 €	18 811 434,17 €	1 854 665,21 €	2 828 387,50 €	64 923,42 €	2 028 742,54 €	0,00 €	454 320,99 €	11 398 201,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	182 193,50 €		4 096 714,00 €	3 530 000,00 €	566 714,00 €	86 900,00 €	46 900,00 €
																	21,78 %	18,77 %	3,01 %	0,46 %	0,25 %
DONT NATIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
																	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT REGIONALE	17 150 523,58 €	18 811 434,17 €	1 854 665,21 €	2 828 387,50 €	64 923,42 €	2 028 742,54 €	0,00 €	454 320,99 €	11 398 201,01 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	182 193,50 €		4 096 714,00 €	3 530 000,00 €	566 714,00 €	86 900,00 €	46 900,00 €
																	21,78 %	18,77 %	3,01 %	0,46 %	0,25 %
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
																	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
																	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
																	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-21-0007 Démolition de 24 logements - Groupe Couinaud -33 35 37 rue 6 Juin - 612500 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-21-0007	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	09682012100034 SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE LE LOGIS FAMILIAL	Intitulé de l'opération	Démolition de 24 logements - Groupe Couinaud -33 35 37 rue 6 Juin - 612500 ARGENTAN
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
"Le secteur Vallée d'Auge Ce secteur est l'entrée sud de quartier. La voirie urbaine se développe toujours autour de l'axe principal nord-sud (rue du 6 Juin 1944). Sur le même principe que le secteur précédent, des voies secondaires viennent se raccorder à l'axe principal, en accueillant des zones de stationnement. La totalité des places de parking est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences Les opérations de démolition réalisées et à venir engendrent un fort changement dans le découpage foncier existant. Le découpage foncier proposé libère trois grands espaces publics : - un mail ou coulée verte faisant le lien avec le parvis de l'espace commercial et le parvis de l'école, véritable centralité recréée du quartier, - une aire de jeux existante qui est réaménagée au niveau de la rue du Sillon - un parc au niveau de la Route d'Almenêches offrant une transition avec la Vallée de l'Ure et plus largement de l'Orne. Sur la friche de démolition, il est prévu la reconstitution de 10 LLS sous forme de maisons individuelles financés sur le droit commun. "			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	33 35 37 rue du 6 Juin	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	234 711,82 €
Taux max NPNRU	80,00 %
Subvention ANRU NPNRU	187 769,46 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-21-0009 Démolition 40 logements - 21-23 route d'Alménèches - 61200 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-21-0009	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	09622003300029 SA D HLM AMENAGEMENT GESTION IMMOBILIERE	Intitulé de l'opération	Démolition 40 logements - 21-23 route d'Alménèches - 61200 ARGENTAN
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Le secteur Vallée d'Auge Ce secteur est l'entrée sud de quartier. La voirie urbaine se développe toujours autour de l'axe principal nord-sud (rue du 6 Juin 1944). Sur le même principe que le secteur précédent, des voies secondaires viennent se raccorder à l'axe principal, en accueillant des zones de stationnement. La totalité des places de parking est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences. Les opérations de démolition réalisées et à venir engendrent un fort changement dans le découpage foncier existant. Le découpage foncier proposé libère trois grands espaces publics : - un mail ou coulée verte faisant le lien avec le parvis de l'espace commercial et le parvis de l'école, véritable centralité recréée du quartier, - une aire de jeux existante qui est réaménagée au niveau de la rue du Sillon - un parc au niveau de la Route d'Alménèches offrant une transition avec la Vallée de l'Ure et plus largement de l'Orne. Pour cette opération précise 2 380m² sont cédés à la commune et seront aménagés en espace vert. Sur l'ensemble du projet de renouvellement urbain, le Logis Familial/Sagim cède environ 3 300m² à la commune et échange, la commune cède environ 4 600 m² au Logis Familial/Sagim			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	21-23 route d'Alménèches	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	755 946,90 €
Taux max NPNRU	13,46 %
Subvention ANRU NPNRU	101 757,98 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-24-0014 Démolition du bâtiment de l'école maternelle Anne Frank à Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-24-0014	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	21610006500012 COMMUNE DE ARGENTAN	Intitulé de l'opération	Démolition du bâtiment de l'école maternelle Anne Frank à Argentan
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Démolition de l'école maternelle Anne Frank d'Argentan qui sera reconstruite dans le quartier Vallée d'Auge. Cette partie de la parcelle (environ 3 900m²) fera l'objet d'un échange de terrain avec Orne Habitat, pour que le bailleur puisse y reconstituer une offre de 10 maisons individuelles.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	14 rue Guynemer	

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	3
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	120 000,00 €
Taux max NPNRU	50,00 %
Subvention ANRU NPNRU	60 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-31-0001 RECONSTITUTION DE 10 LOGEMENTS (6 PLAI + 4 PLUS) HORS QPV - Parcelle Anne Frank -
14 rue Guynemer - 61200 Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage		
N° IDTOP (IODA)	C1062-31-0001	N° IDTOP (AGORA)
Maitre d'ouvrage (MO)	49517615800014 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Intitulé de l'opération RECONSTITUTION DE 10 LOGEMENTS (6 PLAI + 4 PLUS) HORS QPV - Parcelle Anne Frank - 14 rue Guynemer - 61200 Argentan
Nature de l'opération : 31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)		
Restructuration du secteur Maréchal Foch - Rue Guynemer : la requalification de la rue du Maréchal Foch doit permettre de prolonger et d'améliorer les qualités urbaines des continuités piétonnes. Une piste cyclable sera créée le long de cet axe principal, elle permettra de prolonger les deux pistes existantes et présentes sur la rue des Capucins et sur la rue Jeanne d'Arc. Ce secteur, au centre du quartier Saint Michel-Vallée d'Auge, connaît également une reconversion en lien avec le transfert du groupe scolaire. Cet équipement est aujourd'hui obsolète et ne répond plus aux besoins et attentes de la communauté éducative. Ainsi, le déplacement de cet équipement scolaire est prévu sur le secteur de la Vallée d'Auge. Le foncier libéré suite à ce transfert sera cédé par la ville d'Argentan à l'Office afin d'y construire 10 logements locatifs sociaux : 6 PLUS et 4 PLAI. Les typologies envisagées seraient les suivantes : 7 T3 et 3 T4. La construction de ces 10 logements en limite du quartier Saint Michel permet de faire une transition entre l'habitat dense d'immeubles collectifs présents sur la rue Guynemer et la Place du Point d'Argentan et la zone pavillonnaire située à l'arrière de la route d'Urou. Ce programme situé hors QPV permet également de reconstituer une partie de l'offre de logements démolis en QPV, Avenue du Maréchal Foch, en 2018.		
Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	14 rue Guynemer

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	10
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	4	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	6

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

--	--

--

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	47 400,00 €
Subvention ANRU NPNRU	37 800,00 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-31-0008 Reconstitution de 8 logements (5 PLAI & 3 PLUS) hors QPV à TRUN et ECOUCHE LES VALLEES

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-31-0008	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	09622003300029 SA D HLM AMENAGEMENT GESTION IMMOBILIERE	Intitulé de l'opération	Reconstitution de 8 logements (5 PLAI & 3 PLUS) hors QPV à TRUN et ECOUCHE LES VALLEES
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Argentan Intercom s'est engagé dans un programme de redynamisation et de développement axé sur la revitalisation de ses centralités, sur le développement durable et la transition énergétique. Argentan est la ville centre, et Ecouché-les-Vallées et Trun sont les deux pôles secondaires qui structurent la communauté de communes et qu'il convient de conforter. A ce titre, la SAGIM prévoit la construction de 8 logements sociaux dans ces pôles secondaires du territoire. Ce programme situé hors QPV permet également de reconstituer une partie de l'offre de logements démolis en QPV. 5 pavillons PLAI : 2 type T3 et 3 type T4 3 pavillons PLUS : 1 type T3 et 2 type T4			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61160 - TRUN	Sites à définir à Trun & à Ecouché les Vallées	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	8
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	3	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	5

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	20 100,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	39 500,00 €
Subvention ANRU NPNRU	31 500,00 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-33-0002 Requalification de 84 logements (HPE rénovation 2009) - Secteur Vallée d'Auge - 2 à 22 rue de la Vallée d'Auge - 61200 Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-33-0002	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	49517615800014 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Intitulé de l'opération	Requalification de 84 logements (HPE rénovation 2009) - Secteur Vallée d'Auge - 2 à 22 rue de la Vallée d'Auge - 61200 Argentan
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
La réhabilitation de cet ensemble immobilier composé de 5 bâtiments et de 84 logements s'inscrit dans l'un des objectifs du projet urbain : augmenter la diversité et rénover l'habitat. Pour faire du secteur de la Vallée d'Auge un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'une intervention. Ces interventions vont permettre de renforcer l'attractivité du parc conservé en améliorant l'efficacité énergétique, en facilitant les accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitats auxquelles sont associées adresse, collecte et stationnements par immeuble. Pour cet ensemble immobilier, les travaux de réhabilitation prévus sont les suivants : - Isolation thermique par l'extérieur - Sécurisation accès - Mise au norme électrique - Rénovation sanitaire - Révision de la couverture - Rénovation des parties communes de immeubles			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	2 à 22 rue de la Vallée d'Auge	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	1 660 300,00 €
Taux max NPNRU	8,90 %
Prêt bonifié AL NPNRU	95 814,00 €
Subvention ANRU NPNRU	147 700,99 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-33-0006 Requalification de 29 logements (BBC rénovation 2009) - 24, 26, 28 et 30 rue de la Vallée d'Auge
61200 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage		
N° IDTOP (IODA)	C1062-33-0006	N° IDTOP (AGORA)
Maitre d'ouvrage (MO)	09622003300029 SA D HLM AMENAGEMENT GESTION IMMOBILIERE	Intitulé de l'opération Requalification de 29 logements (BBC rénovation 2009) - 24, 26, 28 et 30 rue de la Vallée d'Auge 61200 ARGENTAN
Nature de l'opération : 33 - Requalification de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)		
Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes. Un des principaux enjeux du quartier concerne la politique de renouvellement urbain par un renouveau architectural, en démolissant une partie du patrimoine existant des bailleurs sociaux, obsolète et sans potentiel d'amélioration économique pertinent, pour le remplacer par des logements à une échelle plus appropriée pour le quartier et diversifier l'offre de logements. Ces démolitions permettent également de désenclaver le quartier sur le plan physique mais également sur le plan social, en attirant de nouveaux habitants à venir habiter le quartier Saint Michel - Vallée d'Auge. Une reconstitution partielle du parc social démolé sera réalisée sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs. Une réhabilitation et une résidentialisation du parc existant est également proposée. Ces interventions vont permettre de renforcer l'attractivité du parc conservé en améliorant l'efficacité énergétique, en facilitant les accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitats auxquelles sont associées adresse, collectes et stationnements par immeuble.		
Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	24, 26, 28 et 30 rue de la Vallée d'Auge

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	858 400,00 €
Taux max NPNRU	5,07 %
Prêt bonifié AL NPNRU	59 410,00 €
Subvention ANRU NPNRU	43 500,00 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-33-0011 Requalification 88 logements (BBC rénovation 2009) - "Vallée d'Auge" - Groupe 209 - 61200 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-33-0011	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	09682012100034 SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE LE LOGIS FAMILIAL	Intitulé de l'opération	Requalification 88 logements (BBC rénovation 2009) - "Vallée d'Auge" - Groupe 209 - 61200 ARGENTAN
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
"Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes. Un des principaux enjeux du quartier concerne la politique de renouvellement urbain par un renouveau architectural, en démolissant une partie du patrimoine existant des bailleurs sociaux, obsolète et sans potentiel d'amélioration économique pertinent, pour le remplacer par des logements à une échelle plus appropriée pour le quartier et diversifier l'offre de logements. Ces démolitions permettent également de désenclaver le quartier sur le plan physique mais également sur le plan social, en attirant de nouveaux habitants à venir habiter le quartier Saint Michel - Vallée d'Auge. Une reconstitution partielle du parc social démolé sera réalisée sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs. Une réhabilitation et une résidentialisation du parc existant est également proposée. Ces interventions vont permettre de renforcer l'attractivité du parc conservé en améliorant l'efficacité énergétique, en facilitant les accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitats auxquelles sont associées adresse, collectes et stationnements par immeuble. "			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 604 800,00 €
Taux max NPNRU	5,07 %
Prêt bonifié AL NPNRU	226 317,00 €
Subvention ANRU NPNRU	132 000,01 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-33-0012 Requalification de 20 logements (BBC rénovation 2009) - 2 place de la Gendarmerie Mobile -
Groupe 208 - 61200 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-33-0012	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	09682012100034 SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE LE LOGIS FAMILIAL	Intitulé de l'opération	Requalification de 20 logements (BBC rénovation 2009) - 2 place de la Gendarmerie Mobile - Groupe 208 - 61200 ARGENTAN
Nature de l'opération :	33 - Requalification de logements locatifs sociaux		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
"Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes. Un des principaux enjeux du quartier concerne la politique de renouvellement urbain par un renouveau architectural, en démolissant une partie du patrimoine existant des bailleurs sociaux, obsolète et sans potentiel d'amélioration économique pertinent, pour le remplacer par des logements à une échelle plus appropriée pour le quartier et diversifier l'offre de logements. Ces démolitions permettent également de désenclaver le quartier sur le plan physique mais également sur le plan social, en attirant de nouveaux habitants à venir habiter le quartier Saint Michel - Vallée d'Auge. Une reconstitution partielle du parc social démolé sera réalisée sous forme de maisons individuelles et de petits collectifs. Une réhabilitation et une résidentialisation du parc existant est également proposée. Ces interventions vont permettre de renforcer l'attractivité du parc conservé en améliorant l'efficacité énergétique, en facilitant les accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitats auxquelles sont associées adresse, collectes et stationnements par immeuble. "			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	6

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	592 000,00 €
Taux max NPNRU	5,07 %
Prêt bonifié AL NPNRU	51 373,00 €
Subvention ANRU NPNRU	30 000,00 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-34-0003 Résidentialisation de 84 logements - Secteur Vallée d'Auge - 2 au 22 Vallée d'Auge - 61200
Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage		
N° IDTOP (IODA)	C1062-34-0003	N° IDTOP (AGORA)
Maitre d'ouvrage (MO)	49517615800014 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Intitulé de l'opération Résidentialisation de 84 logements - Secteur Vallée d'Auge - 2 au 22 Vallée d'Auge - 61200 Argentan
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)		
Le projet de renouvellement urbain prévoit la requalification de l'ensemble des espaces publics et des pieds d'immeubles de 3 secteurs. Chaque îlot résidentiel sera caractérisé par : -le végétal : une végétalisation en pied d'immeuble permet de marquer les limites des espaces résidentiels sans forcément clôturer, et de redonner de la qualité aux abords des logements et de mettre en valeur les accès et les entrées de bâtiments. - la création de parkings résidentiels. Cette action hiérarchise le statut des stationnements résidentiels (privé) et public tout en assurant le nombre de stationnement suffisant pour les habitants. Sur le secteur de la Vallée d'Auge, la résidentialisation des 84 logements situés rue de la Vallée d'Auge doit permettre notamment de requalifier le parking qui est situé au coeur de l'îlot. Ce parking est, en effet, situé à l'intérieur des 5 immeubles qui composent ce groupe qui fonctionne en autonomie par une seule voirie d'accès. Une réhabilitation des immeubles est également prévue sur ce groupe afin de redonner une qualité fonctionnelle de l'ensemble. Le groupe est composé de 5 immeubles en R+3 comprenant entre 12 et 24 logements du type I au type V.		
Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	2 à 22 rue de la Vallée d'Auge

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	644 384,79 €
Taux max NPNRU	6,83 %
Subvention ANRU NPNRU	44 006,10 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-34-0004 Résidentialisation de 50 logements - Secteur gendarmerie mobile - 1, 3, 5 Place gendarmerie mobile et 21, 23 avenue Foch - 61200 Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage		
N° IDTOP (IODA)	C1062-34-0004	N° IDTOP (AGORA)
Maître d'ouvrage (MO)	49517615800014 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Intitulé de l'opération Résidentialisation de 50 logements - Secteur gendarmerie mobile - 1, 3, 5 Place gendarmerie mobile et 21, 23 avenue Foch - 61200 Argentan
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)		
Le projet de renouvellement urbain prévoit la requalification de l'ensemble des espaces publics et des pieds d'immeubles de 3 secteurs. Chaque îlot résidentiel sera caractérisé par : - le végétal : une végétalisation en pied d'immeuble permet de marquer les limites des espaces résidentiels sans forcément clôturer, et de redonner de la qualité aux abords des logements et de mettre en valeur les accès et les entrées de bâtiments; - la création de parkings résidentiels. Cette action hiérarchise le statut des stationnements résidentiels (privé) et public tout en assurant le nombre de stationnement suffisant pour les habitants. La résidentialisation de deux immeubles situés sur l'îlot Place de la Gendarmerie Mobile et Avenue du Maréchal Foch s'inscrivent dans cette logique de requalification complète de ce secteur. Dans ce cadre, plusieurs opérations sont prévues : - la création d'une piste cyclable ; - la suppression d'une partie de la rue du Moulin à Vent (voirie à supprimer) ; - la construction de 8 maisons individuelles (5PLSA et 3 lots libres) - la réhabilitation et la résidentialisation des immeubles présents sur cet îlot, La réorganisation de l'espace lié à la suppression d'une partie de la rue du Moulin à Vent permet de repenser le découpage des espaces publics/privés et la résidentialisation des deux pieds d'immeubles et notamment le parking ainsi que la voie d'accès aux logements.		
Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	1, 3, 5 place de la gendarmerie mobile et 21, 23 avenue Foch

Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	Logement locatifs sociaux	Cadre d'intervention	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	5

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	117 538,05 €
Taux max NPNRU	15,00 %
Subvention ANRU NPNRU	17 630,71 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-36-0010 Construction de 5 PSLA - Site "Gendarmerie mobile" - rue du Méridien - 61200 ARGENTAN

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-36-0010	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	09682012100034 SA HLM VILLE D'ALENCON ET DE L'ORNE LE LOGIS FAMILIAL	Intitulé de l'opération	Construction de 5 PSLA - Site "Gendarmerie mobile" - rue du Méridien - 61200 ARGENTAN
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
"Le contexte spécifique d'Argentan a conduit à la définition d'un enjeu de reconstruction sur site. Prenant acte des démolitions déjà réalisées sur fonds propres des bailleurs, des démolitions programmés et considérant la taille du quartier et sa proximité avec le centre-ville d'Argentan, la DHUP a accordé une dérogation pour construire 40 logements sociaux dans le QPV. Cette offre locative nouvelle va permettre à la fois d'accueillir : - une partie des ménages à reloger suite à la démolition de leur immeuble ; - de nouveaux ménages désireux de venir ou revenir sur la commune d'Argentan ; - de nouveaux ménages plus jeunes et actifs ; - des personnes à mobilité réduite ou vieillissantes. - des ménages dans un parcours résidentiel et souhaitant accéder à la propriété. Malgré l'absence d'investisseurs privés pour la production d'offre nouvelle privée sur le QPV, la diversification résidentielle sera apportée par : - La production de 5 logements PSLA, place de la gendarmerie mobile. "			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	Rue du Méridien	

Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de logements concernés	5		

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2022	7

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Subvention ANRU NPNRU	50 000,00 €

Contrat : C1062 Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain
d'Argentan Intercom
Opération : C1062-37-0013 Construction d'une école - rue du 6 juin 1944 à Argentan

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

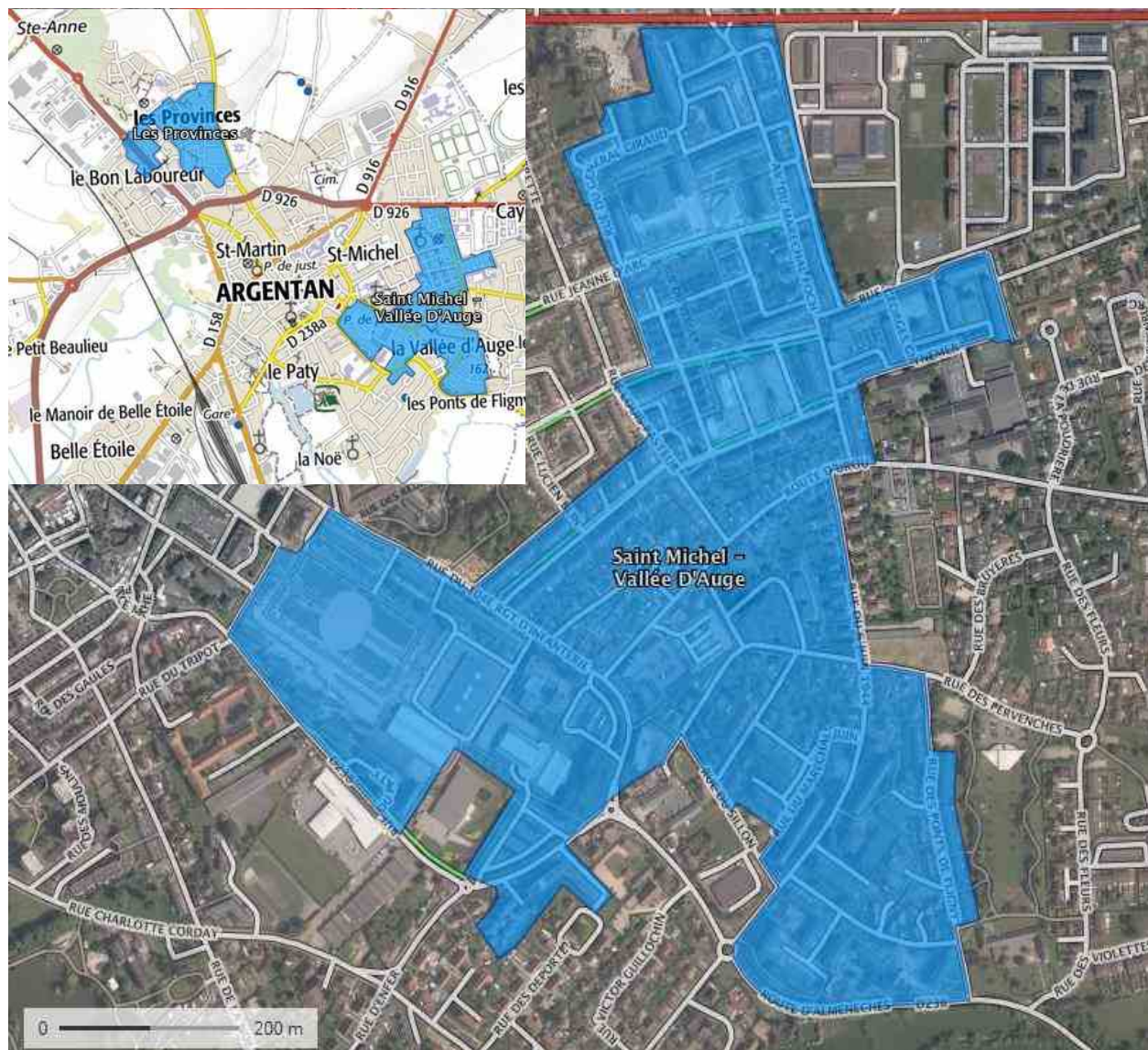
Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C1062-37-0013	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	20006845000010 ARGENTAN INTERCOM	Intitulé de l'opération	Construction d'une école - rue du 6 juin 1944 à Argentan
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Construction d'une école maternelle et primaire, en cœur de quartier, en partie sur le domaine public et en partie sur une friche de démolition d'un bailleur social (échange foncier). Il s'agit de la délocalisation de l'école Anne Frank située côté quartier Saint-Michel, dont les bâtiments apparaissent trop vétustes pour une rénovation équilibrée.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP061002 - Saint Michel-Vallée D Auge	61200 - ARGENTAN	rue du 6 juin 1944	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2021	6

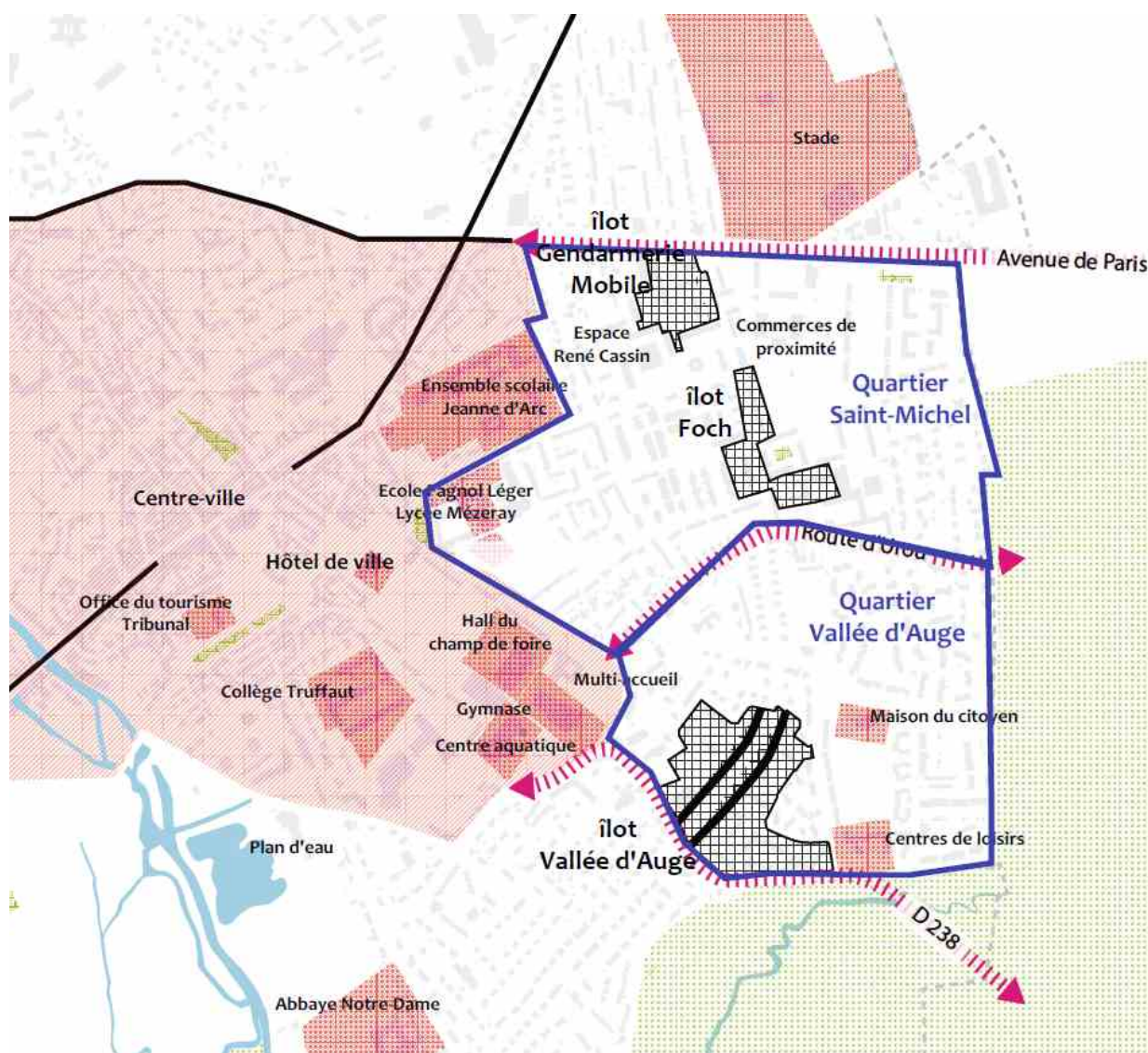
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	5 233 890,00 €
Taux max NPNRU	18,55 %
Subvention ANRU NPNRU	970 999,96 €

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

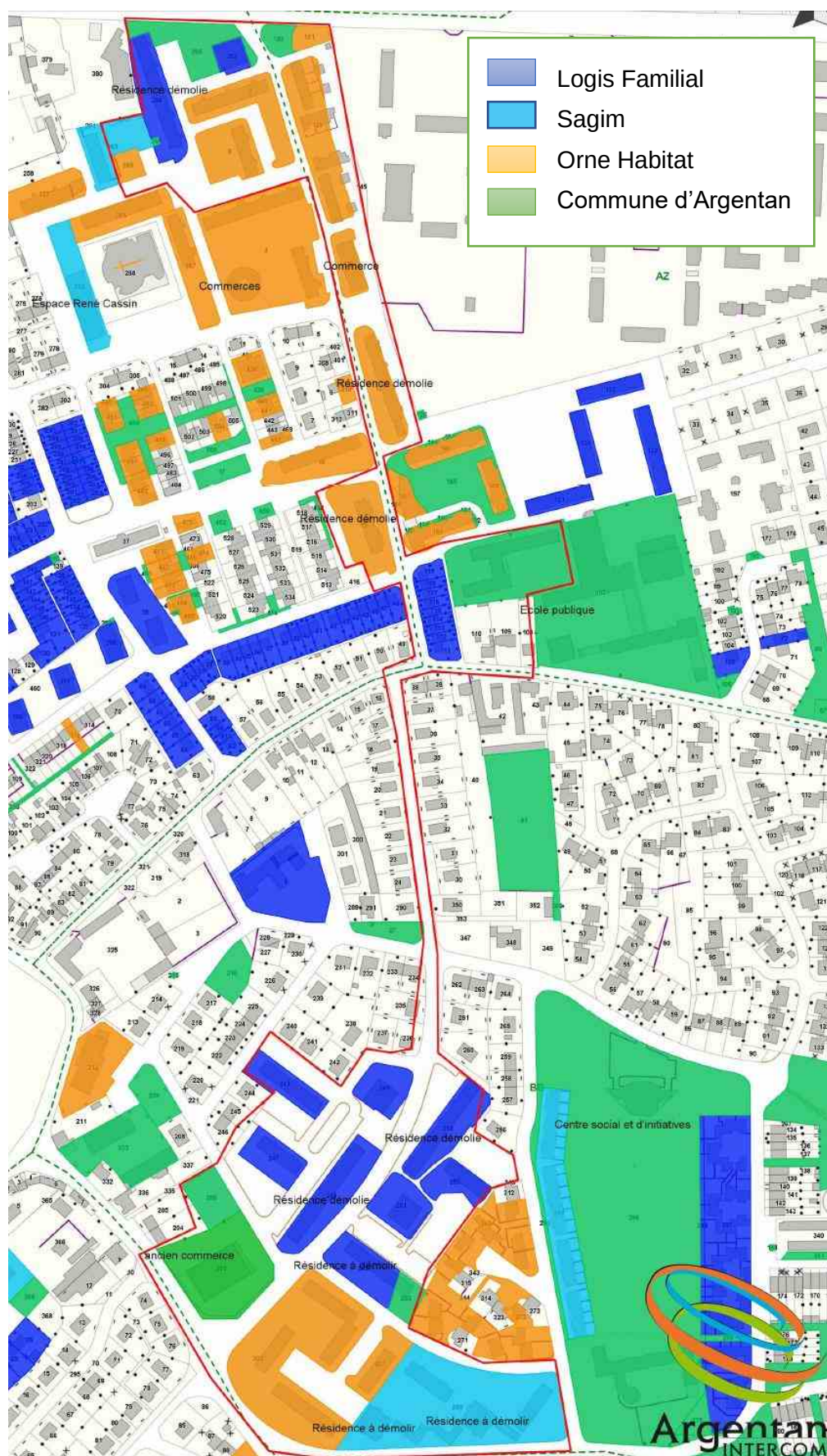


(Sources : Géoportail)

Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment



Carte de présentation du quartier localisant les équipements structurants



Carte du patrimoine des bailleurs

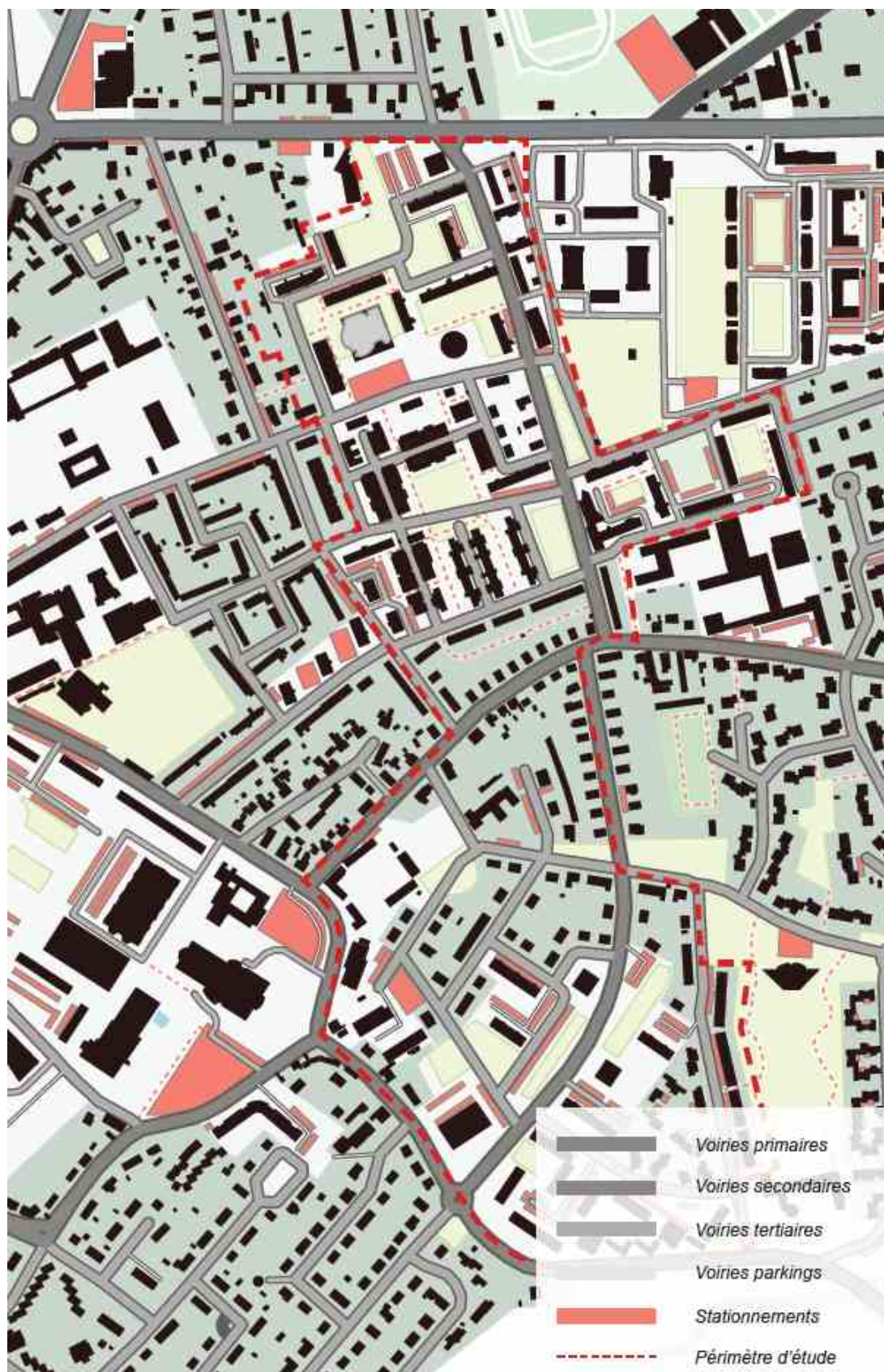
Annexe A3 - Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier



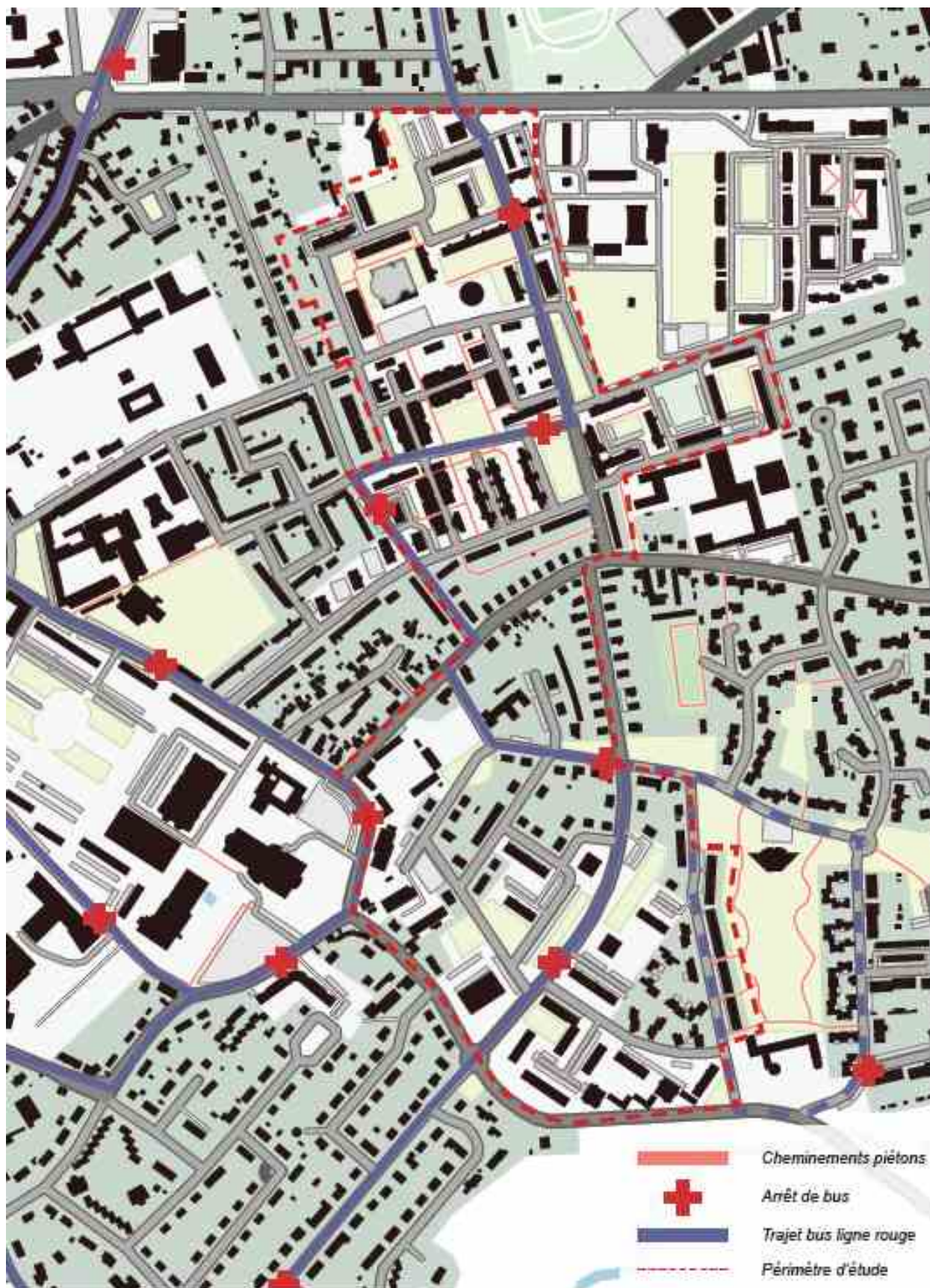
Carte présentant les entités architecturales



Carte présentant les espaces végétalisés



Carte présentant la trame viaire



Carte présentant les mobilités

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

Le protocole de préfiguration signé le 10 septembre 2018 prévoit la réalisation d'une étude opérationnelle en vue du renouvellement urbain du quartier Saint-Michel-Vallée d'Auge. Cette étude a débuté en janvier 2019 avait pour objectif de :

- Réaliser une synthèse des études existantes relatives au marché du logement et au QPV quant aux besoins sur le territoire et sur le quartier Saint-Michel – Vallée d'Auge,
- Définir un programme opérationnel de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Michel - Vallée d'Auge.

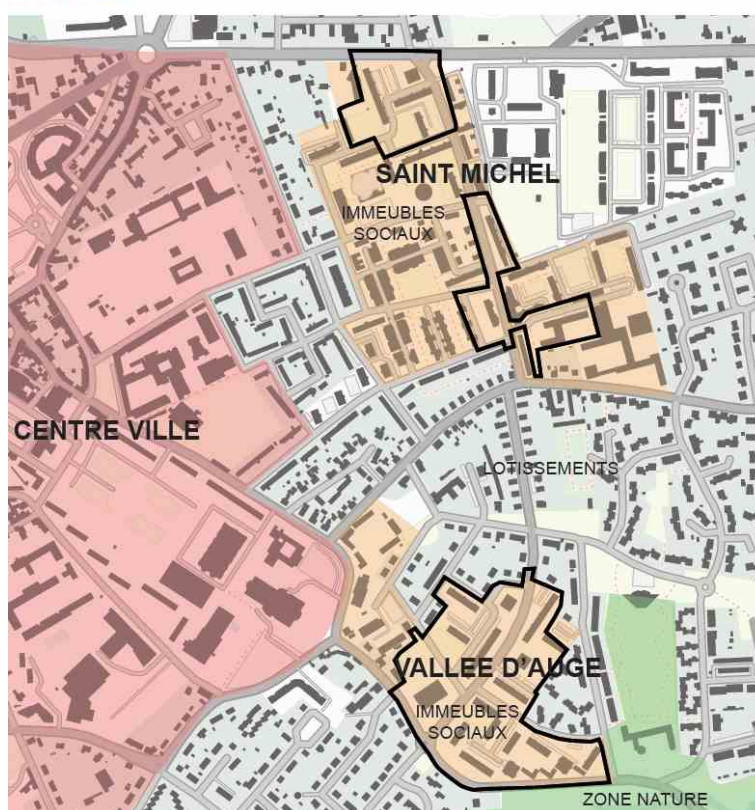
Lors de l'élaboration de l'étude, des comités de pilotage, comités techniques et groupes de travail se sont réunis régulièrement. La synthèse des travaux de ces différentes instances a permis de définir un programme d'opération pour le quartier.

Les habitants ont été associés à cette étude via le conseil citoyen, membre du comité de pilotage.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'ANRU s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 42 937,50 €, réparti comme suit :

- 30 000,00 € pour l'étude opérationnelle, soit 50% du montant global estimé
- 12 937,50 € pour le Chef de projet NPNRU, soit 15% du montant global estimé.

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



- Les deux quartiers Saint-Michel et Vallée d'Auge se situent au cœur de deux zones constituées d'immeubles appartenant à des bailleurs sociaux



- Ils sont séparés par un lotissement principalement constitué de maisons individuelles appartenant à des propriétaires privés



- A côté de nombreux équipements scolaire, sportifs, culturels et administratifs



- Les quartiers se situent entre le centre-ville et la campagne

GENDARMERIE

15 961 m²



FOCH

14 205 m²



VALLEE D'AUGE

54 689 m²



Annexe A6 – Tableau de bord de suivi des objectifs urbains des projets

Principes et modalités d'élaboration

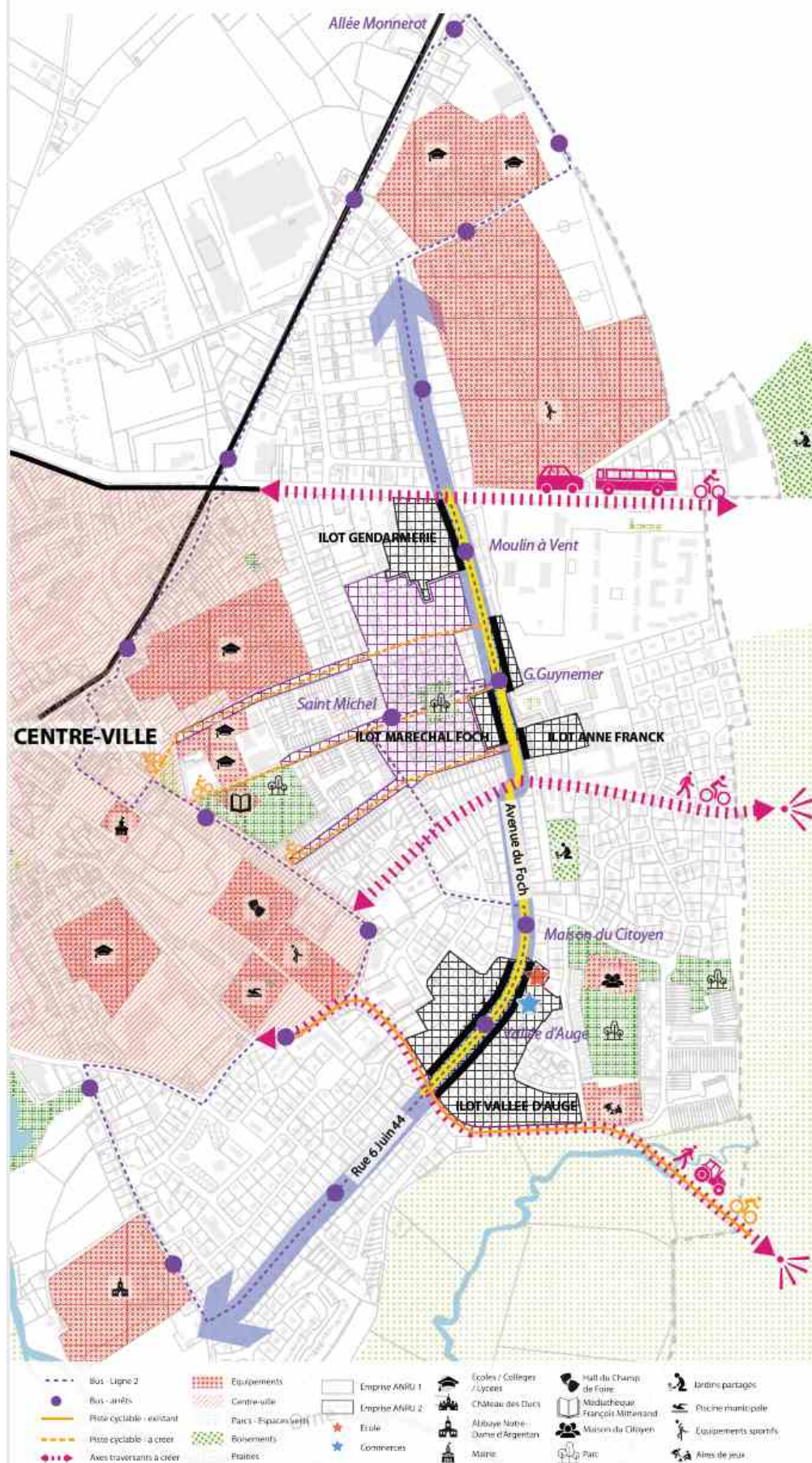
En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent d'objectiver les cibles visées pour la fin de la convention. Ces indicateurs alimenteront le suivi tout au long du projet de l'atteinte de ces objectifs.

Objectif 1 :	Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :				
Améliorer le cadre de vie des habitants en profondeur et renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants	Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité	Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants			
Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Image du quartier : opinion positive du quartier	moins de 50 %	Plus de 50 %	→	Déficit d'attractivité de certains programmes HLM	
Taux de vacance	20%		→	Le quartier dispose de peu d'espaces privatifs notamment de stationnements privatifs	
Evolution des surfaces rénovées consacrées aux espaces publics	0	1.1 ha	→		Création espace de convivialité via un mail et une placette
Evolution des espaces résidentialisés	0	7	→	Des espaces verts	
Nombre de logements rénovés	0		→	peu attractifs, sans fonctionnalité et sans aménagement, inutilisés	
Densité et renouvellement urbain pour la reconstitution de l'offre		7 500 m ²	→	Friches urbaines sans usage	Revalorisation des espaces en friche - Lutte contre l'étalement urbain
Surface créées pour les mobilités douces	0		→		Faciliter les modes de déplacement doux
Surface de voirie réaménagée	0	1 ha	→		Améliorer le maillage viaire
Objectif 2 :	Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :				
Diversifier et améliorer l'habitat	Augmenter la diversité de l'habitat				
Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier	30%			La part de logements sociaux est très importante sur le quartier	Diversifier de manière progressive le peuplement du quartier par la création d'un habitat diversifié.
Ratio nombre de logements sociaux sur le QPV	50%				
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier - Diagnostic de performance énergétique avant et après rénovation Consommation énergétique					
Objectif 3 :	Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :				
Favoriser la mixité fonctionnelle	Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique				
Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre d'équipements dans le quartier	0	1		Un manque d'équipement dans le quartier.	Développer de l'animation dans le quartier grâce à la polarité de nouveaux équipements
Offre de commerces/services dans le quartier	0	1			

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



Intentions - poursuivre le renouvellement des Quartiers Saint-Michel et de la Vallée d'Auge



- Deux quartiers Saint-Michel et Vallée d'Auge situés entre le centre ville et la campagne
- Des axes Est-Ouest structurants, (Avenue de Paris, Route d'Urou, Route d'Alménéches) entre le centre-ville et la campagne
- Un axe Nord - Sud, comme support de projet urbain
- L'emprise de l'ANRU 1 au niveau du quartier Saint-Michel
- Les 3 secteurs d'études opérationnelles îlots : Gendarmerie, Foch, Vallée d'Auge
- La rue du 6 Juin 1944 et l'Avenue Maréchal Foch comme vitrine des secteurs
- Profiter des équipements culturels et sportifs environnants pour les connecter aux secteurs de projet
- Réaménager les espaces verts existants et les prolonger (parc, aires de jeux...)
- Les mobilités douces à conforter et amplifier (pistes cyclables)
- S'appuyer sur le réseau de bus pour connecter les secteurs au centre-ville

Plan guide de l'ensemble du périmètre impacté avec localisation des 3 secteurs d'interventions

Plan guide du secteur « gendarmerie mobile »

LES EMPRISES PRIVÉES : LES BÂTIS



- Ilot 1A
5 logements pour Logis Familial - Sagim
- Ilot 1B
5 parcelles pour la commune d'Argentan
ou
3 parcelles pour un promoteur privé

ADAPTER LA VOIRIE URBAINE



- Le fonctionnement du réseau routier n'est quasiment pas modifié, seule une portion de la rue du Moulin à Vent est supprimée
- Les habitants de la Tour 21 accéderont à leur résidence par le Sud de la rue du Moulin à Vent
- La totalité des places de stationnement est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences

METTRE EN PLACE DE LA MOBILITÉ DOUCE



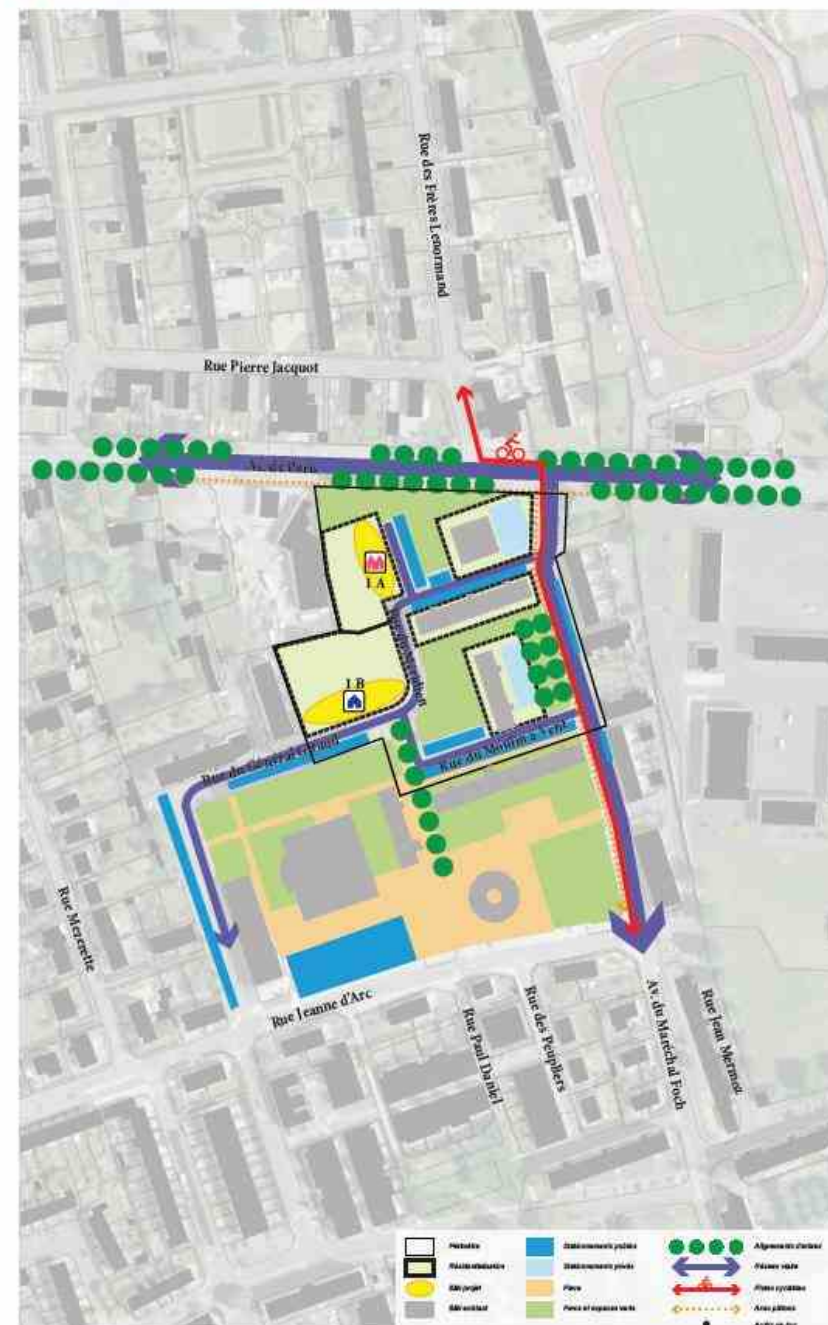
- Une piste cyclable se développe le long de l'axe principal Nord-Sud. Elle permet de créer un lien avec les équipements sportifs au Nord du secteur (Stade Gérard Saint)
- Le secteur de la Gendarmerie est marqué par de grands espaces piétons ouverts, et des espaces de convivialité complétés (réalisés durant l'ANRU 1)

LES ESPACES VERTS



- L'avenue de Paris qui borde le site au Nord est plantée avec un double alignement d'arbres
- L'ANRU 1 a permis d'entreprendre une grande partie de la mutation végétale. Le parc bordant la rue du Méridien verra son emprise agrandie et sa végétalisation augmentée grâce à la suppression d'une voirie

LE PLAN GUIDE A L'ÉCHELLE DU SECTEUR



Plan guide du secteur « Foch »

LES EMPRISES PRIVÉES : LES BÂTIS



• Ilot 2A : Terrain Mermoz
- 10 Parcelles pour Ome Habitat

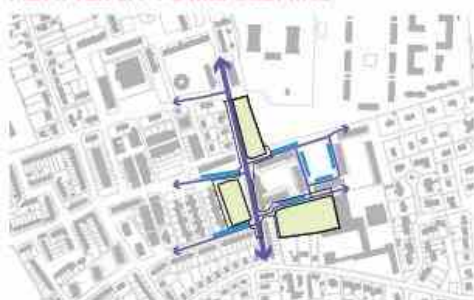


• Ilot 2B
- 5 parcelles pour la commune
d'Argentan
ou
- 5 parcelles pour un promoteur privé



• Ilot Anne Franck
- 10 Parcelles pour Ome Habitat

ADAPTER LA VOIRIE URBAINE



• Le flux principal Nord-Sud (Avenue du Maréchal Foch) amorcé plus au Nord continue de s'étendre vers le Sud



• Des axes secondaires se développent sur la perpendiculaire de l'avenue, avec des stationnements publics le long de ces axes transversaux. La totalité des places de stationnement est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences

METTRE EN PLACE DE LA MOBILITE DOUCE



• La piste cyclable est créée le long de l'axe principal (avenue du Maréchal Foch), elle permet de prolonger les deux pistes existantes présentes sur la Rue des Capucins et sur la rue Jeanne d'Arc



• La requalification de la rue du Maréchal Foch permettra de prolonger et d'améliorer les qualités urbaines des continuités piétonnes

LES ESPACES VERTS

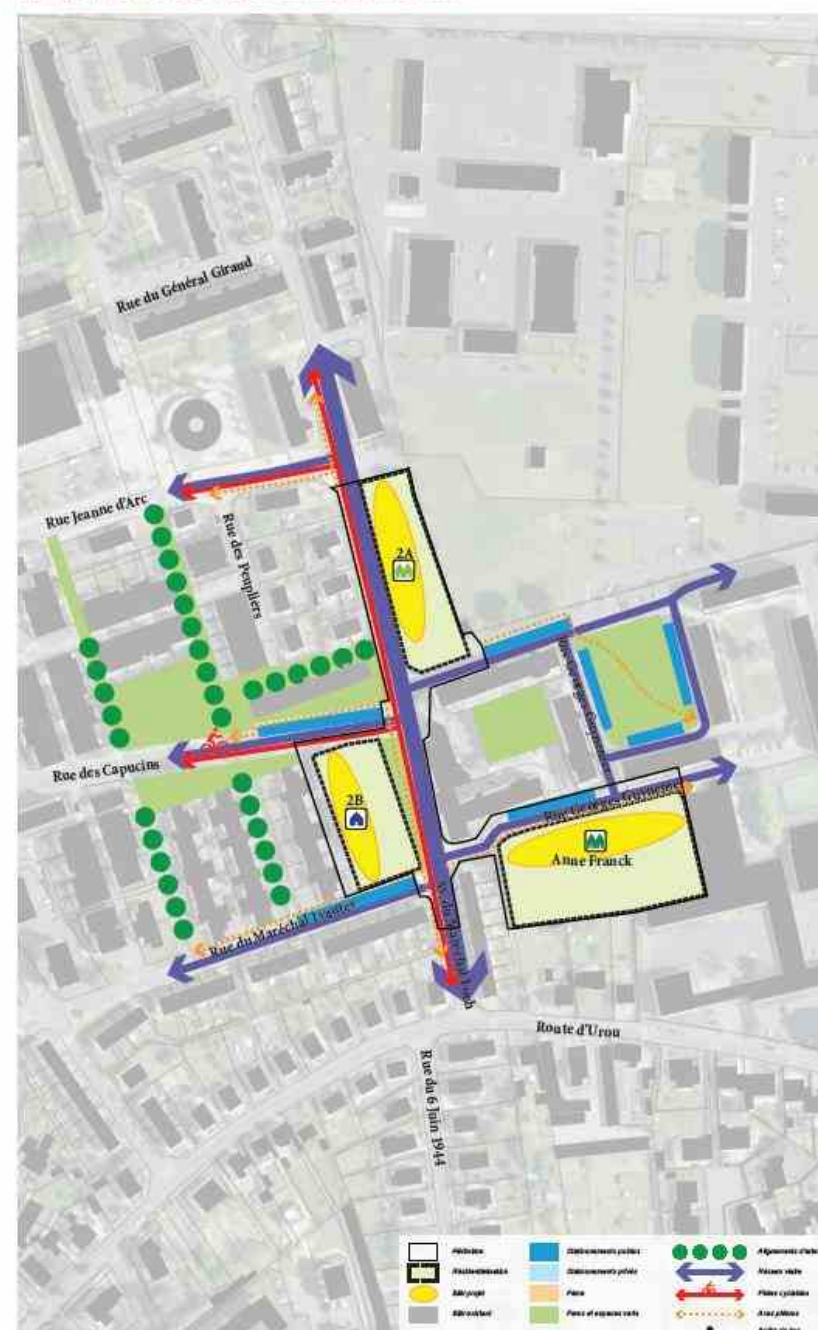


• L'ANRU 1 avait pour ambition de végétaliser le quartier. Cela a été traduit par la création d'espaces verts sur l'axe Est-Ouest et la création d'un parc



• Des alignements d'arbres viennent marquer cette continuité végétale Nord-Sud et créer du lien paysager avec le secteur de la Gendarmerie

LE PLAN GUIDE A L'ÉCHELLE DU SECTEUR



LES EMPRISES PRIVÉES : LES BÂTIS ET LES ÉQUIPEMENTS



-  • **Ilot 3A**
Ecole sur 4375 m²
-  • **Ilot 3B**
Commerces + appartements en étages
-  • **Ilot 3C et Ilot 3D**
- 20 logements intermédiaires + 13 logements individuels pour le Logis Familial - Sagim
-  • **Ilot 4A**
- 2 parcelles pour la commune d'Argentan
-  • **Ilot Mutant**
- 17 parcelles pour le Logis Familial - Sagim

ADAPTER LA VOIRIE URBAINE



- La voirie urbaine se développe toujours autour de l'axe principal Nord-Sud (Rue du 6 Juin 1944)
- Sur le même principe que le secteur précédent, des voies secondaires viennent se raccorder à l'axe principal, en accueillant des zones de stationnement. La totalité des places de parking est conservée. Des stationnements privés sont ajoutés aux résidences

METTRE EN PLACE DE LA MOBILITE DOUCE



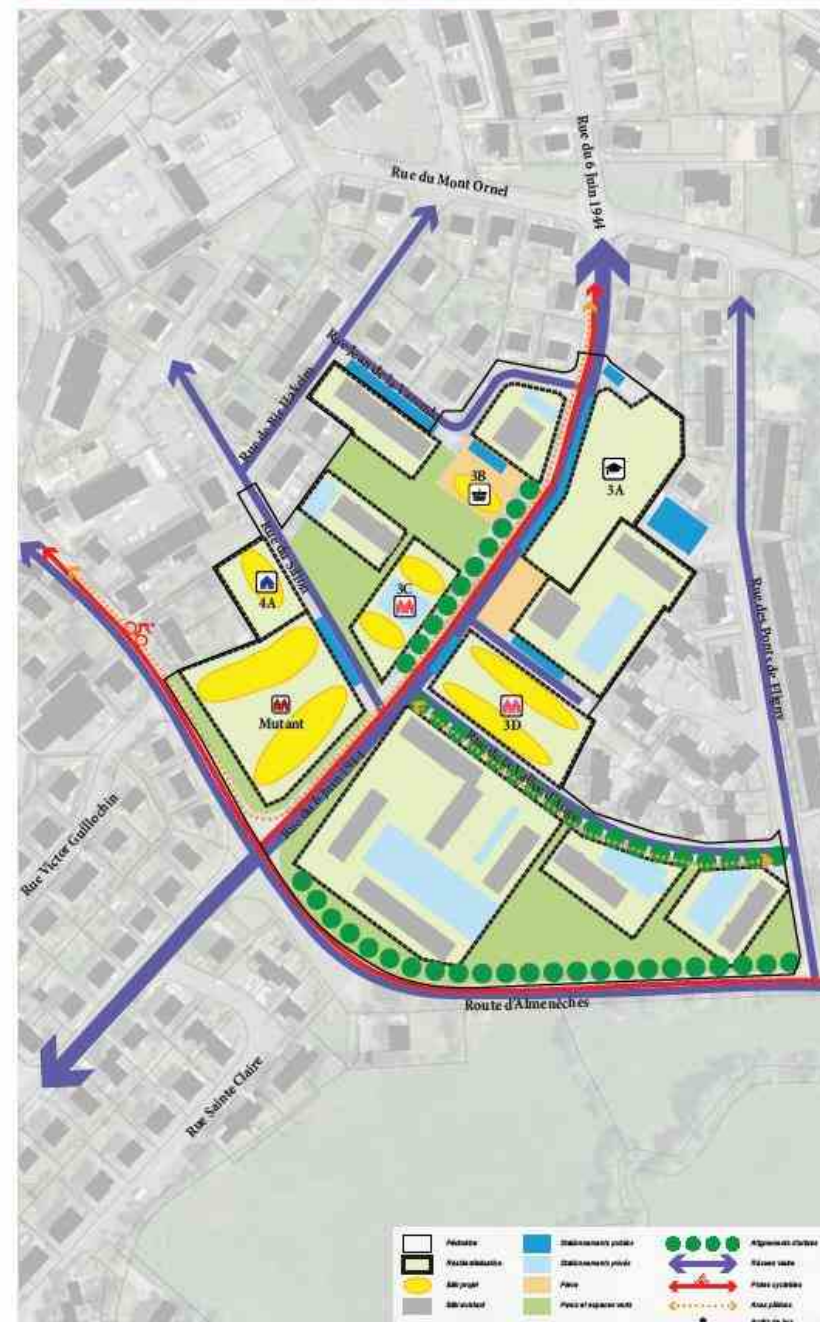
- Les pistes cyclables se développent sur deux grands axes : la Rue du 6 Juin 1944, qui va se connecter à la Route d'Almenèches
- Une place publique est aménagée en cœur de secteur, elle sera le lien entre le parvis de la future école et le parvis du commerces

LES ESPACES VERTS



- Les alignements d'arbres permettront de marquer les principaux axes
- La majorité des espaces libres sont aménagés en espaces verts, afin de faire le lien et la transition avec les prairies ouvertes plus au Sud de la Route d'Almenèches
- Un grand parc est créé sur le prolongement de la place publique

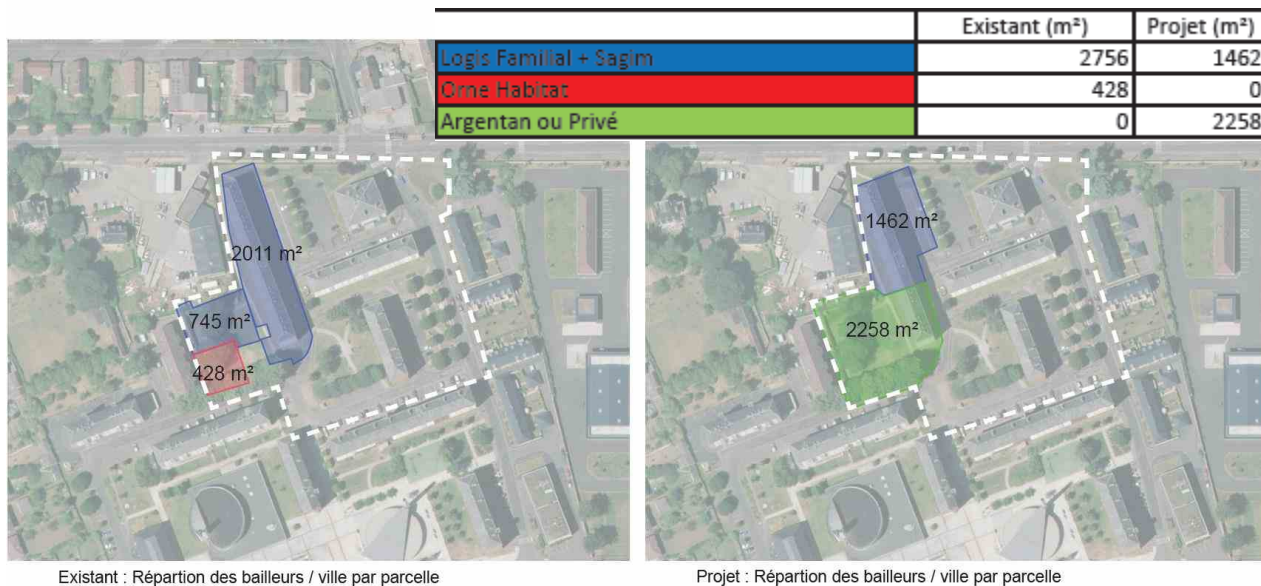
LE PLAN GUIDE A L'ÉCHELLE DU SECTEUR



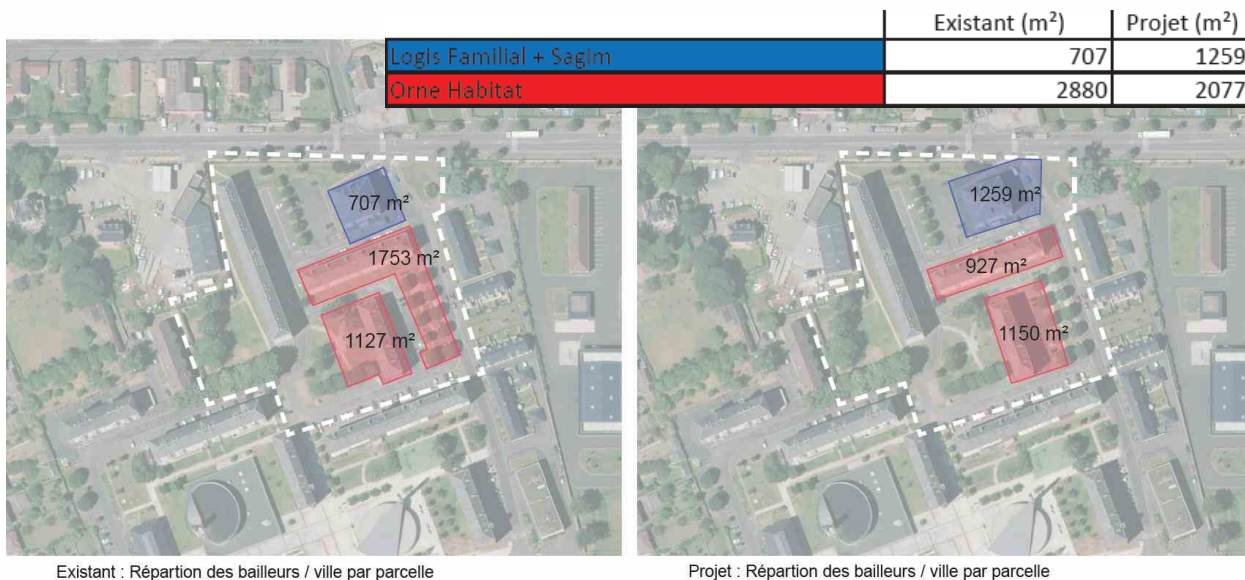
Annexe A9 - Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations

Secteur « gendarmerie mobile »

DEMOLITION / RECONSTRUCTION



RESIDENTIALISATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS



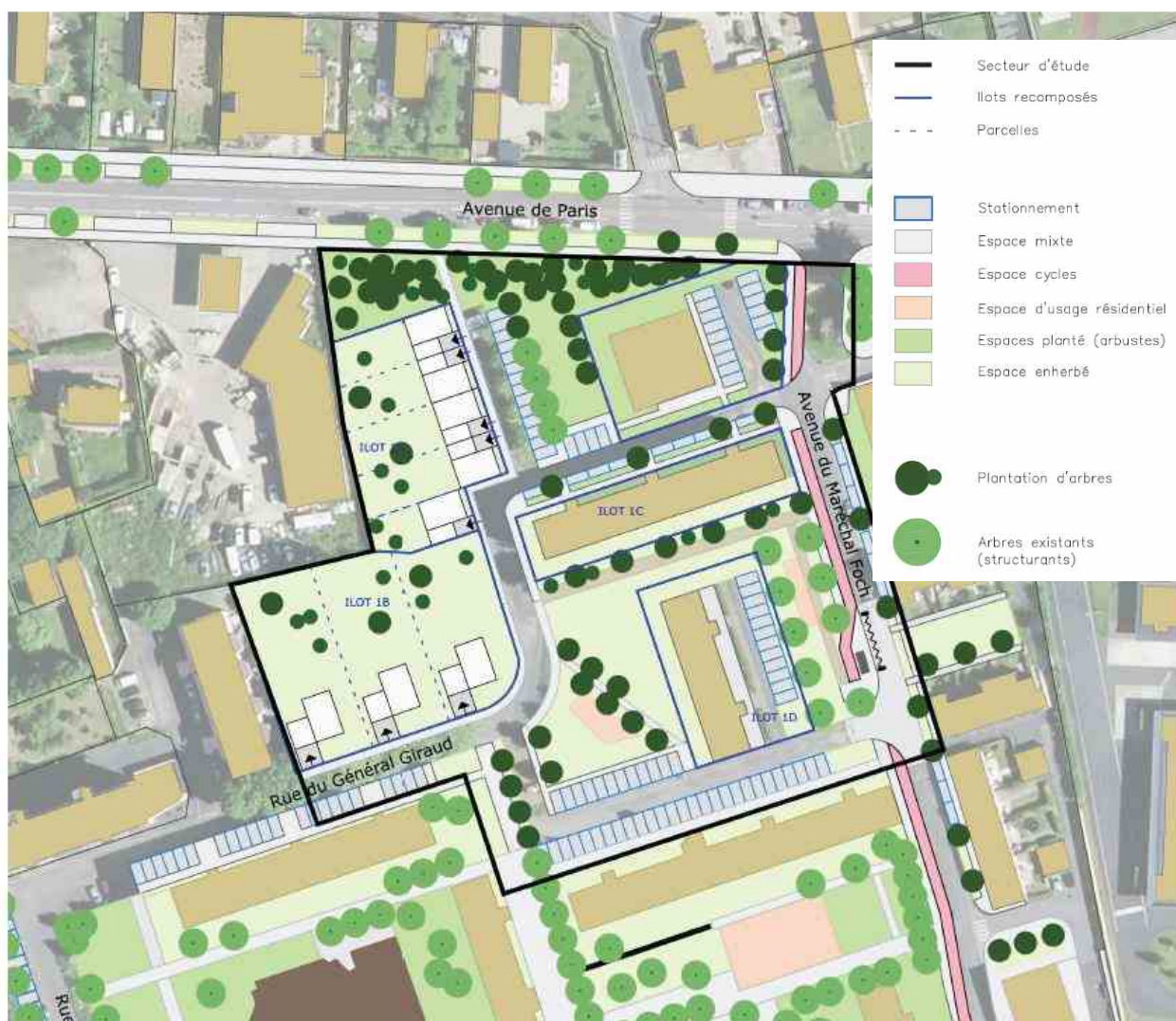
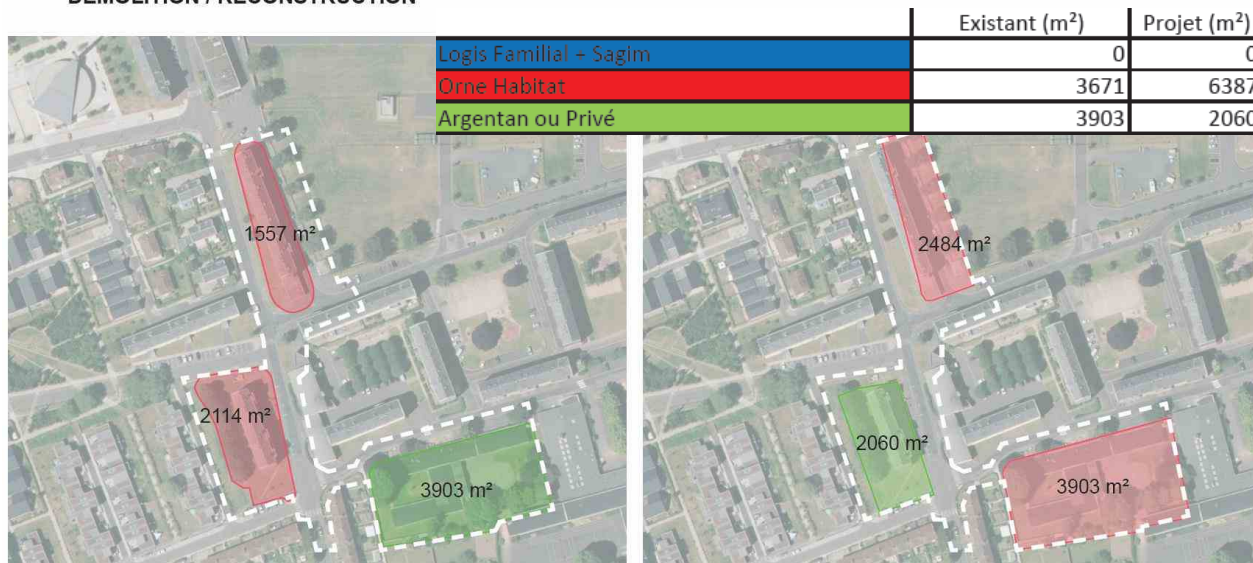


Schéma de principe du projet d'aménagement du secteur « gendarmerie mobile »

Secteur « Foch »

DEMOLITION / RECONSTRUCTION



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle



Schéma de principe du projet d'aménagement du secteur Foch

Secteur « Vallée d'Auge »

DEMOLITION / RECONSTRUCTION



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle



Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

	Existant (m²)	Projet (m²)
Logis Familial + Sagim	5308	8538
Logis Familial	0	949
Orne Habitat	0	0
Argentan	1594	1017
Ecole	0	3475

RESIDENTIALISATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle



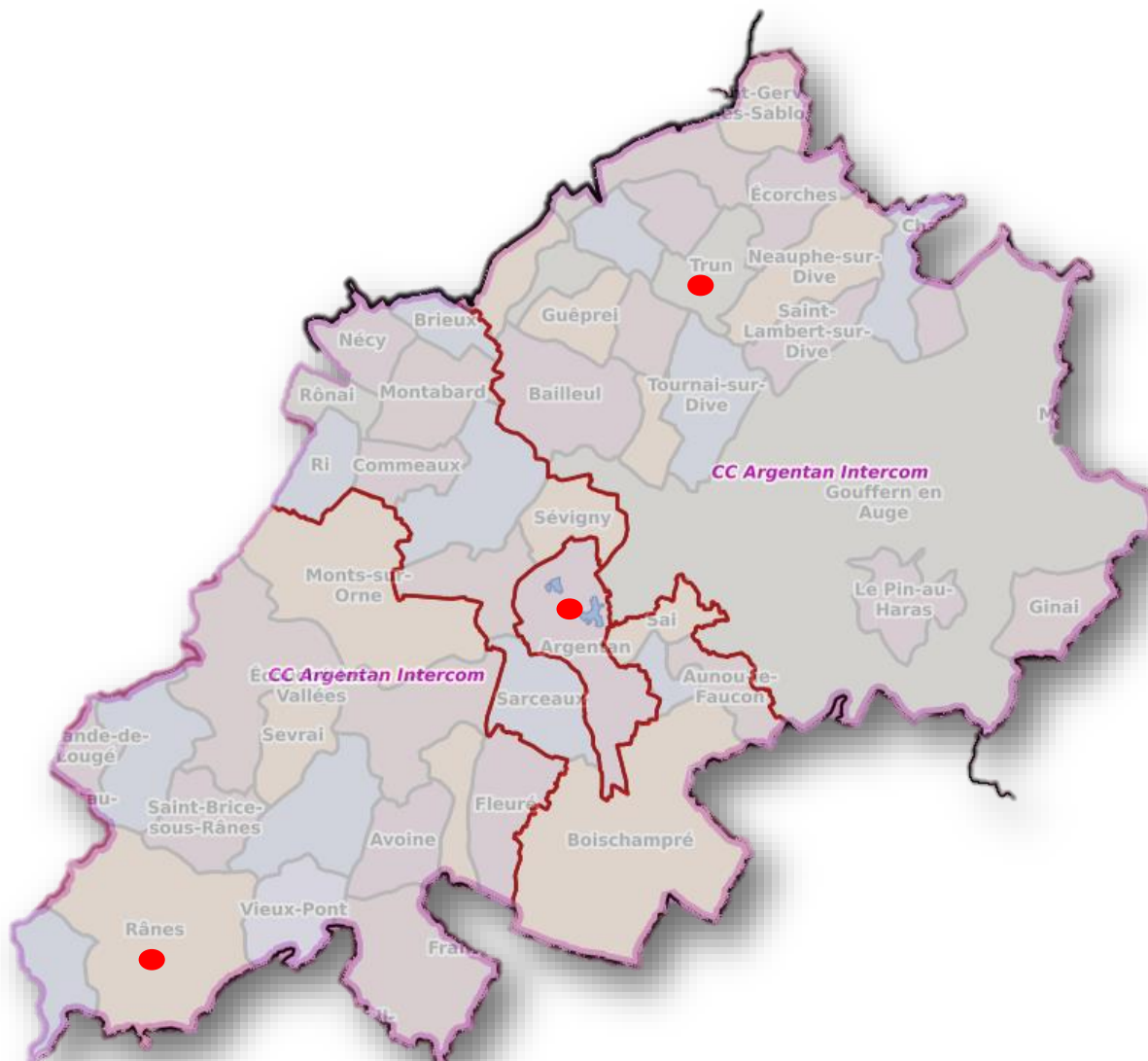
Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

	Existant (m²)	Projet (m²)
Logis Familial + Sagim	13931	12983
Orne Habitat	10196	8445



Schéma de principe du projet d'aménagement du secteur Vallée d'Auge

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



● Reconstitution de l'offre

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

Secteur « Gendarmerie Mobile »



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle



Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

Secteur « Foch »



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

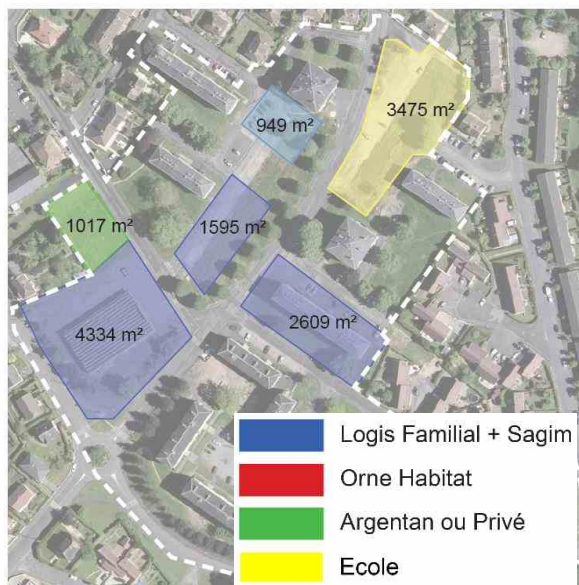


Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

Secteur « Vallée d'Auge »



Existant : Répartition des bailleurs / ville par parcelle



Projet : Répartition des bailleurs / ville par parcelle

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

Sans objet

Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT (des apports en faveur de la mixité)

Sans objet

Annexe B2 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES EN DROITS DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX POUR ACTION LOGEMENT SERVICES (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties mises à disposition d'Action Logement Services au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes.

Au total, les contreparties cédées représentent **134 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **56 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent comme suit :

- **Pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - o 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit **2** droits ;
Ce pourcentage s'applique pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.
- **En dehors des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant**, le nombre de droits de réservation en droit unique est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droit unique selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
5 - autres communes	41,3% soit 5 droits	Sans objet	57,8% soit 127 droits	Sans objet

Le volume global de droit de réservation se répartit entre organisme de logement social comme suit :

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
Logis Familial	62
Orne Habitat	52

Sagim	3+17=20
-------	---------

Les désignations effectuées dans le cadre des premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant seront décomptées du volume d'ensemble.

Dans le cas où les opérations de reconstitution et de requalification de logements locatifs sociaux du projet de renouvellement urbain sont financées par d'autres financeurs que l'ANRU (notamment FEDER et LBU), des contreparties en droits de réservation peuvent s'appliquer selon les mêmes modalités de calcul, après accord entre Action Logement Services, le porteur de projet et le titulaire du droit

Le porteur de projet, en lien avec les organismes de logement social du territoire concerné, est responsable de l'identification du volume de contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL prévue à l'article L 441-1-5 et la Convention Intercommunale d'Attribution qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

A – Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant :

A.1. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, **7** droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont **2** droits aux premières mises en location).

Ces droits de réservation sont mobilisés sur les flux de logements non réservés de l'organisme de logement social.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de **2** droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Hors QPV « friche école Anne Frank »- rue Guynemer à Argentan – 10 logements individuels (6 PLAI et 4 PLUS)	Orne Habitat	2 ^{ème} semestre 2026	1 droit	<i>individuel</i>

Hors QPV – Trun et Ecouché 8 logements individuel (5 PLAI et 3 PLUS)	Sagim	1 ^{er} semestre 2027	1 droit	Individuel
--	-------	----------------------------------	---------	------------

* Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contribuable(s).

** Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible.

A.2. Pour les droits de réservation des opérations de reconstitution en QPV

Sans objet

A.3. Pour les droits de réservation des opérations de requalification réalisées en milieu vacant en QPV

Sans objet

B - Pour les droits de réservation des opérations de requalification de logements locatifs sociaux en milieu occupé en QPV

Au total, 127 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

- 127 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45.000 € par logement,

Ces droits de réservation seront mobilisés prioritairement sur les flux de logements non réservés des organismes de logement social. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les flux de logements des collectivités territoriales, de leurs groupements et de l'Etat.

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

C - Dispositions communes

Chaque organisme de logement social identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés à Action Logement Services, dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et l'organisme de logement social concerné.

Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les organismes de logement social désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année N-1 au plus tard le 15 janvier de l'année N, pour que celui-ci puisse être adressé par le porteur de projet au délégué territorial de l'ANRU au plus tard le 30 janvier de l'année N.

En cas de non-respect par les porteurs de projet ou les organismes de logement social des engagements contractualisés au titre des contreparties en faveur d'Action Logement Services, le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU prévoit un système de sanctions graduées et proportionnées mobilisable par le Directeur général de l'Agence. Le Directeur général pourra être saisi à cet effet par le délégué territorial de l'Agence, le directeur régional d'Action Logement Services ou tout signataire de la convention.

Le cas échéant, les modifications apportées aux contreparties Action Logement Services seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

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

	PROJET SAINT-MICHEL VALLEE D'AUGE																																																		
	Planning prévisionnel																																																		
	Missions	Maître d'ouvrage	2021						2022						2023						2024						2025						2026						2027												
			juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	fév	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc	janv	fév	mars	avr	mai	juin	juil
Démolitions	Démolition 24 logements 33 35 37 rue du 6 juin	Logis Familial																																																	
	Démolition 40 logements 21-23 route d'Alménèches	Sagim																																																	
	Achat + démolition Mutant	Argentan																																																	
	Démolition école	Argentan Intercom																																																	
Reconstitutions	Reconstitution de 10 logements (6 PLA1 et 4 PLUS) hors QPV - parcelle Anne Frank - 14 rue Guynemer	Orne Habitat																																																	
	Reconstitution de 8 logements (5 PLA1 et 3 PLUS) hors QPV (Trun et Ecouché-les-Vallées)	Sagim																																																	
	Construction 5 PSLA - site gendarmerie mobile - rue du Méridien	Logis Familial																																																	
	Construction 17 logements (5 PLA1, 12 PLUS) HORS QPV - Parcelle Le Mutant	Logis Familial																																																	
	Construction 20 logements (PLUS) en QPV (dérogation DHUP) "site Vallée d'Auge" (Ilot 3C)	Logis Familial																																																	
	Construction 10 logements (PLUS) en QPV (dérogation DHUP)"site vallée d'Auge" (Ilot 3D)	Logis Familial																																																	
	Construction 4 logements PLS (étudiants) en QPV	Logis Familial																																																	
	Construction 10 logements (PLUS) en QPV (dérogation DHUP) "site Foch" (Ilots 2A et 2B)	Orne Habitat																																																	
Requalifications	Requalification de 20 logements (BBC rénovation 2009) - 2 place de la gendarmerie mobile	Logis Familial																																																	
	Requalification de 88 logements (BBC rénovation 2009) "vallée d'Auge" (groupe Couinaud 209)	Logis Familial																																																	
	Requalification de 29 logements (BBC rénovation 2009) 24 26 28 30 rue de la Vallée d'Auge	Sagim																																																	
	Requalification de 84 logements (HPE rénovation 2009) - secteur Vallée d'Auge" -2 à 22 rue de la Vallée d'Auge	Orne Habitat																																																	
Résidentialisations	Résidentialisation 50 logements -1, 3, 5 place de la Gendarmerie Mobile »	Orne Habitat																																																	
	Résidentialisation 84 logements, 2 au 22 rue de la Vallée d'Auge (groupe 5200)	Orne Habitat																																																	
	Résidentialisation Site « gendarmerie mobile », 2 place de la GM - Ilot 1E	Logis Familial																																																	
	Résidentialisation site "vallée d'Auge" 24 26 28 30 Vallée d'Auge (groupe 22)	Sagim																																																	
	Résidentialisation site "vallée d'Auge" (groupe Couinaud 209)	Logis Familial																																																	
Aménagements	Aménagement Site « gendarmerie mobile »	Argentan Intercom																																																	
	Aménagement Site « gendarmerie mobile »	Argentan																																																	
	Aménagement Site « Foch »	Argentan Intercom																																																	
	Aménagement Site « Foch »	Argentan																																																	
	Aménagement Site « Vallée d'Auge »	Argentan Intercom																																																	
	Aménagement Site « Vallée d'Auge »	Argentan																																																	
	Liaisons inter-secteurs	Argentan Intercom																																																	
Liaisons inter-secteurs	Argentan																																																		
Commerce	RDC commerce	Logis Familial																																																	
Equipement public	Construction école	Argentan Intercom																																																	
Autres	Créations lotissements	Argentan																																																	

Annexe C4 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

Sans objet

Annexe C5 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

La Caisse des dépôts accompagnera les projets qui émergeront dans le cadre de la présente convention sous forme de crédits d'ingénierie, de prêts et/ou d'investissements en fonds propres, sous réserve de décision de ses comités d'engagements. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Le tableau ci-dessous regroupe les projets dans lesquels un prêt CDC sera sollicité :

Opération	Maître d'ouvrage	Coût des travaux HT	Montant prêt CDC
Reconstitution de 10 logements (6 PLAI et 4 PLUS) hors QPV - parcelle Anne Frank - 14 rue Guynemer	Orne Habitat	1 250 000.00 €	880 000.00 €
Reconstitution de 8 logements (5 PLAI et 3 PLUS) hors QPV (Trun et Ecouché-les-Vallées)	Sagim	1 000 000.00 €	750 000.00 €
Requalification de 84 logements (HPE rénovation 2009) - secteur Vallée d'Auge" -2 à 22 rue de la Vallée d'Auge (groupe 5200)	Orne Habitat	2 520 000.00 €	1 570 000.00 €
Résidentialisation de 50 logements - secteur gendarmerie mobile - 1, 3, 5 place de la gendarmerie mobile	Orne Habitat	112 427.70 €	39 000.00 €
Résidentialisation de 84 logements - secteur vallée d'Auge - 2 au 22 rue de la Vallée d'Auge (groupe 5200)	Orne Habitat	616 368.06 €	291 000.00 €

Annexe C6 - Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans Objet

⁶ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

[illegible]

Convention pluriannuelle type de renouvellement urbain relative au NPNRU
Version approuvée dans son économie générale par le CA du 24 novembre 2020



Document n°2

Document-cadre sur les orientations
relatives aux attributions de logements
à l'échelle intercommunale

Juillet 2019

Preamble

La réforme des politiques publiques liées au logement social inscrites dans la législation récente (loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 et loi ELAN du 23 novembre 2018) confirme un rôle des intercommunalités en chef de file d'une politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et de mixité sociale en articulation avec les politiques locales de l'habitat.

Cette politique intercommunale du logement doit s'inscrire dans un processus de discussion partagée et de lien étroit avec les partenaires de l'habitat. Dans ce contexte, la conférence intercommunale du logement est le lieu propice à ce travail collaboratif et partagé autour de la définition d'une politique locale équilibrée et concertée.

Pour rappel cette instance, dont la composition a été fixée par arrêté préfectoral en date du 24 avril 2018, a pour objectifs de :

- définir la politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social,
- développer la mixité sociale,
- améliorer la transparence du dispositif pour les demandeurs.

Elle constitue donc le lieu privilégié de débat et de validation des grandes orientations en matière de politique de peuplement.

Pour rappel, la CIL a validé, lors de sa séance du 4 novembre 2016, un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale (PPGDLSID) qui a été signé en 2017. Ce premier document constitue un acte fort de travail partagé autour de la demande locative sociale.

Dans la continuité de ce travail et conformément aux textes en vigueur, la conférence intercommunale du logement doit être à nouveau mobilisée afin de valider et mettre en œuvre la convention intercommunale d'attribution (CIA) portée par Argentan Intercom. Cette convention formalise et traduit de manière opérationnelle les orientations actées dans le présent document-cadre.

Ce document cadre doit, au regard des éléments d'état des lieux établis lors de la phase préalable de diagnostic :

- définir les orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux,
- établir les objectifs en matière de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires,
- établir les objectifs de relogement des publics prioritaires définis dans le PDALHPD, des publics reconnus DALO et des relogements relevant des opérations de renouvellement urbain.

Pour rappel, les objectifs fixés par la loi Egalité et Citoyenneté de janvier 2017 sont les suivants :

- au moins 25% des attributions réalisées hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25% des ménages les plus pauvres (1^{er} quartile) demandeurs d'un logement social et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération Anru et publics DALO,

- au moins 50% des attributions réalisées dans les quartiers prioritaires doivent bénéficier à des ménages relevant des autres quartiles (2-3 et 4),
- au moins 25% des attributions réalisées sur le parc contingenté doivent bénéficier à des ménages prioritaires.

Le seuil du 1^{er} quartile sur le territoire d'Argentan Intercom se situe à 7 553 € en 2019.

La territorialisation de ces objectifs sur l'ensemble du territoire communautaire sera inscrite dans la convention intercommunale d'attribution, l'ambition de ce document cadre est bien d'acter collectivement les grandes orientations prises pour le territoire en matière d'attribution de logement et par voie de conséquence, de mixité sociale à l'échelle communautaire.

Synthèse des éléments de diagnostic territorial

Première étape dans le processus d'élaboration d'une politique de peuplement à l'échelle du territoire, valider un état des lieux partagé du marché local de l'habitat au travers de l'étude du patrimoine et de son occupation, de la demande locative sociale et des attributions.

Ce diagnostic préalable a été réalisé en interne en 2018, à partir des données issues de :

- l'INSSEE/RGP 2015,
- l'Union Sociale pour l'Habitat,
- données OPS et RPLS 2017,
- données de la DREAL de Normandie 2017-2018.

Le patrimoine

- Un parc locatif social massivement présent sur le territoire argentanais : 90 % du parc total et 85 % du parc de logement à bas loyers.
- 3 autres communes de centre-bourg : Ecouché les Vallées, Rânes et Trun disposent d'un parc locatif social.
- Le taux de logement social est important sur Argentan : plus de 40 %, contre 20 % seulement à l'échelle communautaire.
- Un patrimoine ancien constitué de grands logements (T3 et T4).
- Un parc social majoritairement collectif malgré un territoire rural.
- 2 quartiers QPV situés sur la commune d'Argentan : Les Provinces et Saint Michel-Vallée d'Auge qui concentrent 67 % du parc total.
- Une vacance importante du parc social, de plus de 12 %, dans un marché détendu.
- Présence malgré tout d'une offre de logements à bas loyers, y compris au sein des communes plus rurales.

L'occupation du parc social

- ▶ Les locataires sont vieillissants, comme l'ensemble de la population du territoire et du département. Vieillessement cependant plus marqué sur les communes rurales qui pose le problème de la mobilité et le souhait de nombreux ménages âgés de revenir sur la ville centre.
- ▶ 38 % des locataires disposent de ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS.
- ▶ La précarité est plus marquée au sein des QPV : revenus plus faibles, situations professionnelles précaires, taux d'allocataires plus élevé.
- ▶ Le desserrement des ménages est réel et est confirmé par la sous-occupation des logements qui composent le parc actuel.

La demande locative sociale

- ▶ 725 demandes de logements pour 489 attributions.
- ▶ Plus de 60% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS donc les demandeurs disposent de ressources très modestes
- ▶ Des demandes qui émanent pour une grande majorité de résidents du territoire communautaire.
- ▶ Un taux de rotation de 12,7% sur l'ensemble du parc, 13,1 % en QPV.
- ▶ Des demandes qui proviennent pour une majorité de locataires déjà logés dans le parc social : la moitié des demandes sont des demandes de mutation
- ▶ Des demandes focalisées sur la ville d'Argentan qui concentre le parc social
- ▶ La situation professionnelle des demandeurs est très contrastée mais souvent instable ou précaire

Zoom sur les demandeurs du 1er quartile

- ▶ Les petits ménages prédominent dans la demande : 59 % de personnes seules qui souhaitent plutôt des logements de petite taille, à bas loyers.
- ▶ Les tranches d'âges des 30-50 ans sont les plus représentées ainsi que les 55-65 ans
- ▶ Des ménages à faibles ressources : 75 % ont des revenus inférieurs à 500 €/unité de consommation.
- ▶ La demande se focalise également sur Argentan : 89 %

Les attributions de logements

- ▶ 67% d'attribution au total sur l'ensemble du territoire communautaire
- ▶ 1/3 des attributions en faveur de ménages déjà logés au sein du parc locatif social alors qu'ils constituent 50% de la demande
- ▶ 489 attributions en 2017 dont 316 en QPV soit 64 % des attributions totales
- ▶ Délais des procédures d'attribution faibles : 4 mois en moyenne sur le parc collectif
- ▶ Part des attributions hors QPV aux ménages du premier quartile est faible puisque de l'ordre de 11% seulement. Ce taux est parmi les plus faibles à l'échelle nationale.
- ▶ L'objectif de 25 % d'attribution hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile est loin des résultats actuels

Fort de ces éléments de diagnostic, plusieurs orientations stratégiques se dégagent.

A. Construire une politique de peuplement partagée au sein du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération

Cet objectif est essentiel car les habitudes de travail en matière de politique de peuplement étaient jusqu'alors quasi inexistantes entre les différentes communes du territoire communautaire. La prépondérance d'Argentan sur le reste de l'EPCI en matière de parc locatif social a toujours polarisé les débats sur la ville centre. L'élargissement du territoire communautaire au 1^{er} janvier 2017 et l'arrivée de pôles ruraux secondaires permet véritablement de lancer une dynamique communautaire autour de cette notion de peuplement à une échelle plus large et de ce fait, plus pertinente. L'arrêté préfectoral du 24 avril 2018 a actualisé la composition de la conférence intercommunale du logement et élargit le périmètre d'action de cette dernière.

Ce travail est d'autant plus nécessaire qu'il doit permettre de préciser les besoins en construction ou reconstruction de logements sur le territoire, notamment dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de la Vallée d'Auge.

Dans ce contexte, les objectifs sont les suivants :

- a. Définir localement une réponse à l'obligation de consacrer au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) hors des quartiers prioritaires au bénéfice des ménages les plus pauvres (1^{er} quartile) parmi les demandeurs et à des ménages prioritaires.**

Cet objectif devra être décliné dans la convention intercommunale d'attribution par quartier et par commune et tenir compte de la prépondérance des quartiers prioritaires sur le territoire (près de 70 % du parc social total situé en QPV). Malgré cette particularité, l'offre de logements à bas loyers est globalement satisfaisante sur le territoire puisqu'elle représente 40% du parc total soit 1 123 logements environ en 2017.

Dans ce contexte et du point de vue de l'offre disponible existante, il apparaît faisable de rééquilibrer les attributions et tendre à moyen terme vers l'objectif des 25% d'attribution hors QPV aux ménages prioritaires. Ce constat doit cependant être mis en perspective :

- des caractéristiques du parc au regard de la demande et du profil du demandeur,
- de l'attractivité et de l'adéquation du parc à la demande, notamment sur les communes plus rurales,
- de la mobilité des demandeurs qui souhaitent majoritairement vivre sur la commune centre.

Sur les communes dotées de services et de commerces, Trun, Ecouché les Vallées et Rânes, on dénombre 306 logements dont le loyer est faible et qui pourraient de ce fait accueillir les ménages du 1^{er} quartile. Cela ne représente que 27% du parc de logements à bas loyers ce qui signifie que le reste du parc à bas loyers est situé massivement sur Argentan. Cette tendance suit bien évidemment la répartition géographique du parc sur le territoire communautaire.

Si l'on regarde à l'échelle infra communale, la répartition de ce patrimoine accessible pour les demandeurs prioritaires se situe dans les mêmes proportions que la répartition globale du parc, à

savoir majoritairement sur les quartiers prioritaires. Cependant, certains quartiers offrent des perspectives intéressantes notamment le quartier de la République et Moulins-Saint Opportune qui bénéficient d'une offre de logements à bas loyers intéressante.

b. Définir les objectifs de rééquilibrage entre les quartiers d'Argentan et entre les communes accueillant le plus grand nombre de ménages précaires et celles accueillant le moins, tout en restant vigilant à l'éloignement des plus fragiles des services et des équipements pour les communes les plus rurales du territoire.

Les objectifs chiffrés seront le résultat d'un travail de concertation à la commune et au quartier pour Argentan, dans le cadre des débats survenus en conférence intercommunale du logement. De même, les annexes cartographiques élaborées par communes permettent de visualiser et d'appréhender le patrimoine et son occupation sociale actuelle.

D'autre part, l'analyse qualitative travaillée avec les maires des communes concernées (cf. en annexe) doit permettre de prioriser les secteurs où une attribution pourrait être faite à des ménages prioritaires. Certaines communes seraient ainsi privilégiées dans l'accueil de ménages prioritaires, tandis que d'autres seraient écartées du fait notamment de l'absence de commerces et de services.

A l'inverse, ce travail de rééquilibrage doit également permettre de répondre à l'objectif de mixité sociale voulue par la loi égalité citoyenneté qui est d'effectuer au moins 50% des attributions dans les quartiers prioritaires à des ménages relevant des quartiles 2-3 et 4.

Ce rééquilibrage ne pourra se faire qu'en lien étroit avec les bailleurs sociaux, compte tenu notamment :

- de l'inadaptation d'une partie du parc existant à la demande actuelle (logements trop grands, vieillissement de la population),
- de la part importante des demandes de mutation (50% de la demande),
- de l'objectif d'attirer de jeunes ménages sur le territoire et donc de proposer une offre en adéquation avec cette demande nouvelle.

c. Se doter des outils nécessaires à la mesure des objectifs chiffrés de rééquilibrage des attributions de logement.

La spécificité de certains quartiers dans l'accueil de populations précarisées et à l'inverse les équilibres de peuplement existants sur d'autres secteurs doivent être prise en compte dans la réflexion menée à l'échelle infra-communale. De nouvelles modalités de collaboration devront être mises en place afin de veiller à la bonne exécution des objectifs quantitatifs et assurer une veille de l'évolution des quartiers et de l'occupation du parc social.

Ces nouveaux outils seraient :

- Mobilisation de la conférence intercommunale du logement comme lien de collaboration avec les élus des communes impliquées directement dans la politique d'attribution mise en place dans le cadre de la réalisation des objectifs fixés ci-avant. L'idée étant d'accroître sa fréquence de réunion afin de rendre compte au moins 2 fois/an des évolutions en marche.
- Utilisation de la commission d'instruction d'Argentan Intercom : cette instance est connue est reconnue des différents partenaires du logement. Elle peut devenir l'instance de suivi plus resserrée des travaux et démarches initiées. Des outils de suivi en interne seront créés afin de suivre l'évolution des attributions sur les secteurs et/ou/îlots/immeubles repérés comme pouvant accueillir des ménages fragiles.
- Création d'outils de suivi entre les bailleurs et Argentan Intercom, en lien avec l'AFIDEM.

B. Développer une offre de logements sociaux à l'échelle de l'agglomération équilibrée et accessible à tous les publics

a. Maintenir les équilibres de peuplement entre les quartiers d'Argentan et les communes de l'intercommunalité

L'instauration d'une politique de peuplement à une échelle plus large que la seule commune d'Argentan ne doit pas impacter ni stigmatiser certains quartiers d'habitat social ou certaines communes rurales au bénéfice d'autres secteurs. L'analyse fine de l'occupation sociale actuelle du parc doit permettre de fixer des objectifs en matière de rééquilibrages à la fois cohérents, raisonnés et raisonnables.

b. Reconstituer l'offre de logement démolie dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de la Vallée d'Auge à Argentan dans un objectif de mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

La reconstitution de l'offre à la fois sur le secteur Saint Michel Vallée d'Auge et hors QPV doit répondre aux besoins nouveaux sur le territoire mais également aux souhaits des demandeurs et leur niveau de ressources (qui reste faible). Cette reconstitution doit permettre de maintenir une offre de logements à bas loyer sur le territoire de l'EPCI en conformité avec les travaux de la CIL.

Dans le cadre de ce projet spécifique, le relogement des ménages concernés par des opérations de démolition sera coordonné dans le cadre d'une instance de relogement spécifique qui associera les différents bailleurs sociaux et les partenaires du champ social. Ce travail permettra d'identifier la typologie des ménages à reloger et la typologie des logements nécessaires à leur relogement.

De même, le volume important de mutation qui constitue actuellement une grande part de la demande locative sociale doit être pris en compte dans l'étude de reconstitution de l'offre en QPV et hors QPV. Pour autant, il faudra également rester vigilant en matière de peuplement et permettre à certains quartiers d'accueillir de nouvelles populations (quartile 2-3 et 4) dans un cadre de vie revalorisé. Cela constitue un enjeu fort de réussite de la rénovation de ce quartier.

Sur le secteur spécifique de Saint Michel/ Vallée d'Auge, l'objectif est bien de reconstituer une partie de l'offre locative sociale sur le quartier lui-même mais également de pouvoir reconstituer une offre nouvelle à l'échelle du territoire communautaire et permettre un rééquilibrage du peuplement.

La reconstitution d'une offre locative sociale sur le quartier se justifie par :

- Le souhait, de certains ménages à reloger, de rester sur le quartier ,
- La demande pressante sur ce quartier et à l'échelle de la ville d'Argentan d'avoir une offre en logement adapté pour une population vieillissante ,
- La nécessité de maintenir une densité de population dans un quartier périphérique de la ville d'Argentan qui va subir de nombreuses démolitions,

- L'ambition de faire venir une autre population sur le quartier, plus jeune et active avec une offre nouvelle sur le secteur, en matière de logement social mais également de parc privé,
- L'opportunité foncière du fait des démolitions déjà réalisées et celles à venir sur ce secteur relativement proche du centre-ville argentanais.

Dans ce contexte, le souhait des élus et des bailleurs sociaux est de pouvoir reconstituer une offre nouvelle sur le quartier et y faire venir une population nouvelle tout en maintenant une partie des ménages dont les logements seront amenés à disparaître.

Les objectifs de reconstitution de l'offre sur site seraient les suivants :

	Nombre de logements déjà démolis			Nombre de logements à démolir	Nombre et typologie des logements reconstruits sur site							
	sur Saint Michel	sur Vallée d'Auge	total		sur Vallée d'Auge	sur Saint Michel	sur Vallée d'Auge	total	dont			taux de PLAI
									PLAI	PLUS	PSLA	
Orne Habitat	48	0	48	0	20	0	20	4	16	0	20%	
Logis Familial /SAGIM	50	90	140	64	10	38	48	10	33	5	20%	
TOTAL	98	90	188	64	30	38	68	14	49	5	0	

- 20 logements dont 16 PLUS et 4 PLAI seraient reconstruits sur le secteur de Saint Michel par Orne Habitat
- 48 logements dont 10 PLAI, 33 PLUS et 5 PSLA seraient reconstruits sur le secteur Saint Michel/Vallée d'Auge par la SAGIM/Logis Familial.

En contrepartie et afin de répondre aux objectifs fixés par la loi, les bailleurs s'engagent à reconstituer une offre hors QPV selon les caractéristiques suivantes :

	Nombre de logements à démolir	Nombre et typologie des logements reconstruits hors du site			
		secteur à identifier (piste à creuser sur Trun)	dont		taux de PLAI
			PLAI	PLUS	
Orne Habitat	0	/	/	/	/
Logis Familial /SAGIM	64	16	10	6	60%
TOTAL	64	16	10	6	1

Ainsi, la commune de Trun, secteur identifié comme équipé de commerces et de services pourra accueillir une offre nouvelle en logements locatifs sociaux. Cette offre nouvelle devra permettre de répondre notamment à l'objectif de relogement des ménages du 1^{er} quartile hors des quartiers politique de la ville. 10 PLAI et 6 PLUS seraient construits.

c. Diversifier l'offre de logement dans les secteurs d'habitat social afin de développer une offre complémentaire au logement social (dans les quartiers QPV notamment)

Autre enjeu de réussite du projet de rénovation urbaine du quartier de la Vallée d'Auge, celui de proposer, en complément de l'offre locative sociale nouvelle, des logements en accession à la propriété ou des terrains permettant de développer l'initiative privée par l'intermédiaire de programmes immobiliers neufs. La mixité et le renouveau de ce quartier passera également par une diversification de l'offre en logement qui favorisera l'arrivée d'une population nouvelle dans ce quartier disposant par ailleurs, d'une proportion importante de ménages locataires de leur logement.

Dans ce contexte, le Logis Familial construira 5 logements en accession à la propriété tandis que la ville d'Argentan va faire l'acquisition d'une friche sur le quartier (ancien Mutant) afin de démolir le bâti existant et proposer une offre foncière permettant de développer un programme de type lotissement de maisons de ville en accession libre.

d. Anticiper l'accueil de nouvelles populations à la fois dans la ville centre mais également dans les pôles secondaires du territoire

Cet objectif devra être accompagné par d'autres réflexions et politiques publiques plus transversales telles que la mobilité, le maintien de services publics de proximité, la présence d'équipements, l'emploi).

L'objectif de consacrer 25% des attributions à des ménages prioritaires devra être réfléchi dans ce cadre et être en corrélation avec les niveaux de loyers présents et à venir.

Le programme « Action cœur de ville » pourra permettre de travailler avec les bailleurs sociaux à l'arrivée d'une offre locative sociale en centre-ville d'Argentan mais également sur les autres centres-bourgs identifiés (ORT sur Ecouché les Vallées notamment).

C. Renforcer le partenariat et harmoniser les pratiques en matière d'attribution de logements

a. Veiller à ce que cette stratégie en matière de mixité sociale intercommunale n'altère pas la réponse apportée aux publics prioritaires notamment en poursuivant le partenariat en place en matière d'attribution de logements aux publics prioritaires ou nécessitant une réponse adaptée.

Argentan Intercom est identifié comme guichet enregistreur de la demande locative sociale et dispose dans ce cadre d'une commission d'instruction des demandes locatives sociales qui traite particulièrement des demandes de ménages nécessitant un travail d'accompagnement spécifique en lien avec les partenaires du champ social. Cette pratique est ancienne et permet de maintenir les liens entre les organismes logeurs, les collectivités et les acteurs du social.

Cette commission devra être renforcée et trouver sa place dans la mise en œuvre et le suivi de la démarche en cours d'élaboration.

b. Renforcer la présence des collectivités (communes et intercommunalité) dans les commissions d'attribution de logements

Pour les zones tendues, la loi ELAN rétablit le rôle prépondérant des maires dans les commissions dont la dénomination change depuis la loi ELAN (anciennement appelées CAL). Le maire dispose désormais d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. Il est donc essentiel de créer et/ou de renforcer les liens entre les communes et l'EPCI afin de jouer pleinement un rôle dans ces instances et être ainsi le garant de la bonne exécution des objectifs préalablement fixés par bailleurs et par secteurs. La mobilisation des élus communaux/communautaires, via les commissions internes à Argentan Intercom et celles des bailleurs sociaux constitue un enjeu de réussite fort de la démarche en cours.

La gestion en flux des objectifs fixés en matière d'attribution sur les logements neufs rend cependant plus complexe le travail de suivi.

c. Définir collectivement les objectifs à prendre en compte afin de mettre en place le système de cotation de la demande (art. L 111 de la loi Elan).

Le décret N°2019-1378 du 17 décembre 2019 précise notamment que le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID) doit prévoir un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L.441-1 du code de la Construction et de l'Habitation. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande".

Le décret du 17 décembre prévoit que le système de cotation devienne obligatoire sur l'ensemble du territoire à compter du 1er septembre 2021.

Selon le texte, le système de cotation constitue une aide à la décision, "tant pour la désignation des candidatures examinées en commission d'attribution que pour l'attribution des logements sociaux". Le dispositif s'applique de façon uniforme à l'ensemble des demandes de logement social sur le territoire concerné. Seule exception prévue : la possibilité, à prévoir dans le plan partenarial de gestion, d'un système de cotation spécifique aux demandes de mutation des locataires du parc social.

Pour tenir compte du contexte local, les critères de cotation sont laissés à la discrétion de chaque bailleur social et collectivité. Cette liberté est toutefois très encadrée. D'une part, les critères de cotation doivent comporter un critère ou un ensemble de critères mettant en œuvre les priorités définies à l'article L.441-1 du CCH, soit une douzaine de situations particulières... : personnes handicapées, personnes vivant en habitat indigne, femmes victimes de violences conjugales, familles ne bénéficiant pas d'un logement décent, personnes menacées d'expulsion...

D'autre part, le décret prend soin de préciser expressément que doivent notamment être intégrées à ces critères les personnes bénéficiaires d'une décision favorable au titre du Dalo (droit au logement opposable).

Annexe D2 - Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

Sans Objet

Annexe D3 - Charte de la concertation le cas échéant

Sans Objet

Annexe D4 - Autre, le cas échéant

Sans Objet

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le PNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

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

- B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité)
- B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité)

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)⁵

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

D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre, le cas échéant

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