DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

2020-2024

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - CONVENTION PLURIANNUELLE



QUARTIER SAINT-MICHEL (061003)

FLERS AGGLOMERATION

DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE

10/06/2020

CONTRAT

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

FLERS AGGLO

QUARTIER SAINT-MICHEL

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

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, Communauté d'Agglomération – Flers Agglo représenté par, Mr Yves GOASDOUE, son président, ci-après désigné «le porteur de projet»,

- La Commune de Flers comprenant un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par Laurent JUMELINE, en qualité de conseiller-délégué auprès de Mr le Maire, autorisé par arrêté n° SG 20.188 en date du 28 mai 2020,

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

- la S.A. « SAGIM », représentée par Mr Stéphane AULERT, son directeur général,

- Action Logement Services, représentée par Patricia PETIT Directrice Régionale d'Action Logement services Normandie,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

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

- La Banque des Territoires, représentée par Céline SENMARTIN, sa directrice régionale,

- La Caisse d'Allocation Familiale de l'Orne, représentée par Anne BASTIEN, sa directrice,

- Le Sirtom de la région Flers-Condé, représenté par Thierry AUBIN, son président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

…

Ce qui suit :

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION 2

PRÉAMBULE 5

LES DÉFINITIONS 6

TITRE I - LES QUARTIERS 7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 10

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 10

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 13

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 14

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 15

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 15

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 17

Article 4. La description du projet urbain 18

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 18

Article 4.2 La description de la composition urbaine 20

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 27

Article 7.1 La gouvernance 27

Article 7.2 La conduite de projet 29

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 30

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 33

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 34

Article 8. L'accompagnement du changement 35

Article 8.1 Le projet de gestion 35

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 36

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 38

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 40

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 40

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle 40
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU 49
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI 55
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 56
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 57
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU 57
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 57
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 57
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts 57
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 57
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...58
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU 58
Article 12.1 Le reporting annuel 58
Article 12.2 Les revues de projet 58
Article 12.3 Les points d'étape 58
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ... 59
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 59
Article 13. Les modifications du projet 59
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 59
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 59
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 60
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 60
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU 60
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 60
Article 14.3 Le contrôle et les audits 60
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 61
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 61
Article 14.6 Le traitement des litiges 61
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....62
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU 62
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 62
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 62
Article 17.1 Communication 62
Article 17.2 Signalétique 63

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de Flers Agglo, n° 372 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, le 11 décembre 2019.

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

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Le quartier d'intérêt régional : Saint Michel - QP 061003 – Flers - Orne.

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

Le cas échéant, elle sera complétée par avenant pour intégrer les opérations relatives au quartier Saint-Michel qui n'ont pas encore fait l'objet d'une validation et qui seront intégrés ultérieurement par avenant à la présente convention.

Un plan de situation du quartier d'intérêt régional de l'agglomération est présenté en annexe A.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

La Communauté d'Agglomération Flers Agglo s'est agrandie au 1er janvier 2017 et compte désormais 42 communes dont, la principale, est Flers. Territoire à fort potentiel (3ème bassin d'emploi de l'Orne) Flers Agglo concentre cependant des fragilités sur les quartiers d'habitat social présents essentiellement sur la commune de Flers (65 % du parc social de l'Agglomération). Engagée de longue date dans une politique d'intervention urbaine et sociale (début des années 90), Flers Agglo, la Ville de Flers, les bailleurs sociaux, ont conjugué leurs moyens en faveur des quartiers en mobilisant les différents dispositifs de la politique de la ville avec l'Etat, la Région et de nombreux partenaires. Si ces territoires ont été épargnés par les violences urbaines de 1995 et 2005, toutefois l'absence de mixité et l'enclavement de ces quartiers n'ont pas permis d'œuvrer à l'amélioration de la situation des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
La refonte de la politique de la ville engagée en 2014, a confirmé deux quartiers en géographie prioritaire et un troisième en veille active :

- Saint-Sauveur, ayant fait l'objet d'un PNRU qui s'est achevé en décembre 2016,
- Saint-Michel, concerné par le NPNRU,
- Pont-Féron, demeurant en veille active en raison des difficultés prégnantes sur ce quartier.

L'histoire de ces quartiers n'est pas différente de celle des nombreuses cités de France : au début des années 60, Flers connait une expansion économique, nécessitant des besoins de main d'œuvre et de logements. De nouveaux quartiers apparaissent : Saint-Michel au nord-ouest (630 logements), le Pont-Féron au sud (367 logements) et Saint-Sauveur au sud-est (1060 logements). Face à l'urgence, le choix exclusif d'une construction d'immeubles collectifs et la densification ont contribué à la stigmatisation de ces grands ensembles. Au fil du temps, ce parc social a vécu le départ des classes moyennes dans les années 80 et accueilli des ménages de plus en plus précaires à partir des années 90.

En termes de renouvellement urbain, une opération conséquente, engagée en juin 2007 dans le cadre du PNRU 1, vient de s'achever sur le quartier Saint-Sauveur. Chacun s'accorde à dire que le quartier a bien changé.
Le quartier du Pont-Féron, qui faisait partie de la même ZUS que Saint-Sauveur depuis 1996, fait l'objet actuellement d'une étude urbaine et sociale afin de lui permettre de redevenir attractif en comblant les vides créés par le passé et en profitant des espaces en mutation à proximité pour en faire un quartier mieux habité, plus nature et plus rayonnant à l'échelle du territoire.

Le quartier Saint-Michel est le deuxième en taille après Saint-Sauveur, avec ses 726 logements sociaux (collectifs et individuels)[2] et ses 1047 habitants (INSEE 2013). A l'épreuve de l'histoire, ce quartier a été confronté vers la fin des années 80 à un encerclement et une banalisation pavillonnaire. Une mémoire agricole effacée au fil du temps par l'urbanisation transformant «la cité jardin» en «cité urbaine». Bien que proche de la campagne environnante, cette proximité rurale ne transparaît plus dans le traitement paysager. Néanmoins, la position « belvédère » du quartier permet de bénéficier de vues lointaines sur le bocage Normand. *Dans ce contexte, le projet de renouvellement urbain doit se définir comme le projet de redéfinition d'une histoire associant des éléments d'urbanité et de ruralité, proposant des expressions de nature et de porosité.*

[2] IRIS Bénardière-Saint Michel (données 2015) =2 210 habitants, 1 234 logements dont 726 logements sociaux. Périmètre ANRU : 641 logements sociaux (avant démolition)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Situé à 1,8 km du centre-urbain, le quartier Saint-Michel s'inscrit dans une séquence urbaine depuis le centre-ville historique vers la campagne environnante. La route du Mont-Saint-Michel, traduction spatiale, souligne les relations quotidiennes que Flers entretien avec les communes voisines du pays du bocage. Ainsi, le quartier bénéficie à la fois d'une proximité avec les fonctions centrales et dans le même temps se situe au contact proche de la campagne environnante.

Mais le caractère routier de la route du Mont-Saint-Michel ne permet pas aujourd'hui de tirer réellement parti de cette proximité. Cet axe est inconfortable pour les modes doux, il génère des nuisances (bruits, pollution, difficultés à traverser, en particulier pour les publics séniors, enfants…) et son aspect routier engendre une vitesse excessive (automobile, deux roues…). *Il en résulte un sentiment de périphérie sur lequel le projet doit apporter des solutions.*

Situé en entrée de ville, Saint-Michel constitue un quartier linéaire et étiré qui se déploie le long de la route du Mont-Saint-Michel. La transition progressive depuis des espaces ouverts vers des espaces de plus en plus densément urbanisés, est rompue par un ensemble de logements collectifs qui constitue un changement typo-morphologique net sur une longue séquence. Cette linéarité pose plusieurs questions en termes d'image. Ce quartier que l'on traverse ne souffre pas véritablement d'enclavement comme bon nombre des quartiers de cette génération. Cependant, cette prédominance du flux de passage conduit à s'interroger sur différents sujets :

- la perception du quartier depuis la rue du Mont-Saint-Michel, qui se compose de plusieurs unités résidentielles (7 unités) aux caractéristiques architecturales distinctes malgré l'homogénéité apparente de l'ensemble des immeubles,
- la perception de la monotonie urbaine du quartier, renforcée par des hauteurs de bâtiment quasi-constantes du front urbain,
- la route du Mont Saint-Michel qui est vécue comme une coupure urbaine à l'intérieur du quartier.

La typologie et les gabarits des immeubles de logements en font un quartier dense. Cette densité est plus accrue sur le secteur des Pierres Précieuses (146 logements à l'hectare). Cette densité semble nuire aujourd'hui à l'attractivité résidentielle du quartier. *Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées constitue un point déterminant du projet.*

Le quartier s'est développé au fil de l'eau selon une logique d'impasses, de raquettes... Cette forte présence de voies de desserte tertiaires révèle un fonctionnement urbain en «enclave» ou chaque entité communique peu avec l'entité voisine. Ce système de voiries souvent étroites et fonctionnelles est associé à un grand déficit d'urbanité et à une prédominance de la voiture.
Le quartier bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (deux lignes et quatre arrêts) et d'un niveau d'offre satisfaisant qu'il s'agit de pérenniser. Les données sur la mobilité révèlent une prédominance de l'usage de la voiture, même si ce quartier constitue un des consommateurs les plus importants de mobilité collective. Cependant, des marges de progression existent sur la part modale liée aux mobilités douces.

Cette caractéristique interroge les mobilités quotidiennes des habitants pour se rendre dans les différents lieux de vie du quartier : écoles, commerces, maison d'activités, équipements sportifs... Selon son lieu de résidence, la pratique de ces lieux est plus ou moins aisée (freins à la mobilité comme le vieillissement, l'obésité, …). L'ensemble de ces équipements ne participe pas de son image de quartier animé et actif car ces lieux de vie sont dispersés et souffrent d'un déficit de perception, de visibilité notamment depuis la route du Mont-Saint-Michel.

Un des enjeux du renouvellement urbain sera d'organiser cette interface ville-campagne, d'enrichir l'ordonnancement du premier plan bâti, travailler dans l'épaisseur pour mobiliser et ré-ancrer des espaces de nature aujourd'hui relégués à l'arrière du décor urbain et redonner une lisibilité aux lieux de vie présents sur le quartier.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

Les orientations stratégiques identifiées dans le contrat de ville de Flers Agglo 2015-2020, signé le 3 juillet 2015, sont déclinés en objectifs opérationnels et plans d'actions autour des trois piliers fondamentaux :

- Pilier 1 – cohésion sociale
- Pilier 2 – cadre de vie et renouvellement urbain
- Pilier 3 – développement économique et emploi

Au titre du pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville, les orientations stratégiques s'articulent autour de 3 thématiques : renouvellement urbain, cadre de vie, logement et peuplement.

Le protocole de préfiguration, annexe du contrat de ville, a fixé le programme de travail proposé pour le quartier Saint-Michel. Trois notions, ont guidé la réflexion de La Fabrique Urbaine (bureau d'étude mandaté de juillet 2015 à avril 2017 pour établir le projet de renouvellement urbain du quartier), qui est également en résonance avec le travail réalisé sur la concertation par CUADD conseil[3] :

- Un besoin de polarité autour des commerces et services pour en faire des points de convergence et des lieux animés,
- Un besoin de dédensification pour ouvrir le quartier et proposer des modes d'habitats plus adaptés aux nouvelles attentes (résidentialisation, typologie et restructuration de certains logements…),
- Un besoin de ruralité pour ré-ancrer le quartier dans une identité rurale très présente à proximité.

A ces besoins de proximité s'ajoutent des besoins stratégiques à mettre en cohérence avec les politiques publiques de l'Agglomération (PLUI, OPAH-RU, Action cœur de ville…) afin de s'interroger sur :

- la hiérarchisation des voies : il faut « fabriquer » des rues pour « apaiser » la rue du Mont-Saint-Michel et inscrire cette entrée de ville dans les connexions projetées dans le PLUI,
- le développement proche : il faut s'inscrire dans la dynamique « Flers Sud » (zone d'urbanisation) et trouver des interactions et des continuités entre les secteurs d'habitat existants et à venir,
- les vallées à l'arrière du secteur urbain : il faut introduire des espaces doux et naturels pour marier les identités urbaines (denses) avec les identités rurales (douces).

Trois études complémentaires ont été engagées dans le cadre du protocole. Elles ont permis de conforter ou d'amender le programme urbain initial tenant compte des besoins nouveaux mais aussi de la soutenabilité financière des maîtres d'ouvrage.

L'étude sur la stratégie de l'habitat a précisé les caractéristiques du site, au regard du marché de l'habitat, et identifié des fragilités de l'occupation sociale :

- Une très forte concentration de logements sociaux dans la ville centre (2 413 logements). En 2017, près de 3 720 logements sociaux sont offerts à la location sur l'agglomération. 27 communes sur 42 sont dotées de logements sociaux. Cependant, le caractère rural de l'agglomération, à l'exception de Flers avec sa continuité urbaine, et de La Ferté Macé, justifie facilement cette répartition du parc.
- Plus d'un tiers du parc de logement social situé sur deux Quartiers Politique de la Ville (QPV).

[3] CUADD conseil (Concertation en Urbanisme, Architecture pour un Développement Durable)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- Un parc techniquement obsolète (76 % du parc construit avant 1970, notamment sur les communes centres), avec une surreprésentation des grandes typologies par rapport à la demande, et qui appelle à un renouvellement à terme de l'ensemble du patrimoine,
- Un parc individuel attractif (taux de vacance quasi nul) représentant 24% du parc (environ 850 logements), répartis sur les communes-centres et en diffus sur l'agglomération, situé à 97% hors quartiers politique de la ville (QPV) et quartier en veille active (QVA).
- Des difficultés de gestion liées à l'importance des espaces extérieurs à gérer pour les bailleurs,
- Un quartier à vocation très sociale, qui accueille principalement des petits ménages très modestes et vieillissants, dont une partie provient de l'extérieur de Flers Agglo,
- Des fragilités accrues sur les grandes résidences spécialisées dans le bas loyer (Pierres Précieuses) qui concentrent une population très fragile et présentent des risques importants de déstabilisation du fonctionnement résidentiel,
- Des groupes avec des logements T4 et T5 de petite surface (ex: les Oiseaux) qui entrainent de fortes difficultés de commercialisation, ayant vocation à s'aggraver dans une optique de renouvellement générationnel (des logements qui conviennent mal à des familles).

⌦ Pour répondre aux enjeux de transformation urbaine, de lutte contre la vacance et de conservation d'une offre à bas loyer sur le territoire, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- Un objectif modéré de démolitions sur le quartier Saint-Michel (soit 6% à l'échelle de la commune), dans un but de déconcentration du logement social et d'amélioration du cadre de vie (ouverture, favorise la tranquillité…),
- Des démolitions limitées par la nécessité de conserver une offre à bas loyer et par le coût de financement des déconstructions,
- Un nombre important de démolitions prévues sur le parc hors QPV (soit 11.6 % à l'échelle de la commune, 17.6 % au total avec celles de Saint-Michel) dans un objectif de renouvellement du parc et de régulation de la détente du marché,
- Une planification qui doit privilégier la reconstitution avant la démolition pour éviter les pertes de population sur le territoire.

⌦ Pour répondre aux enjeux de réhabilitation, d'adaptation du parc et de changement d'image du site, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- Un objectif de performance thermique améliorant la maîtrise des charges des locataires sur une partie du parc social,
- Une volonté d'un parti pris architectural pour casser la monotonie du quartier…,
- Une adaptation partielle des logements pour répondre au vieillissement de la population,
- Une résidentialisation prenant en compte les aspects d'accessibilité (parking, points d'apport volontaire, logement) et de gestion comme levier d'amélioration de l'attractivité (réajustements induits par la domanialité, réduction des consommations d'eau, d'électricité).

⌦ Pour répondre aux enjeux de diversification des publics logés dans le parc social et fluidifier les parcours résidentiels, les orientations suivantes ont été arrêtées :

- une déspécialisation d'un site en QPV (ex : les Oiseaux) en proposant une réhabilitation porteuse de solutions «sur mesures» sur certaines unités (mise en accessibilité,…) ou en proposant des typologies atypiques (logement accessible directement depuis la rue, logements adaptés…)
- une offre de logements diversifiée en termes de formes architecturale ou de statut (accession sociale) hors site (centre urbain) et aux franges, de manière mesurée.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Pour répondre aux enjeux de stabilisation du volume de logements sociaux sur le territoire et de renouvellement du parc dans un objectif d'économie résidentielle (proche des services), les orientations suivantes sur la reconstitution de l'offre ont été arrêtées :

- un taux relativement conséquent de reconstitution (0,75 pour 1), car l'offre nouvelle constitue un levier pour adapter et valoriser l'image du parc social, diversifier les publics (jeunes actifs notamment) et les statuts,
- un phasage rationnel « reconstituer avant de démolir » pour optimiser les parcours résidentiels,
- une reconstitution équilibrée entre les deux bailleurs qui favorise la reconquête de l'habitat dégradé ou vacant en centre-ville et des friches en zone urbanisée pour enrayer la baisse démographique sur la ville centre,
- une convergence des actions habitat sur la ville centre qui dispose de potentiel ou d'opportunité bâti et qui concentre des services (transport, service social…) en évitant l'étalement urbain.

Cette étude a permis d'établir que le volume de démolition et les modalités de reconstitution de l'offre sociale sont génératrices d'une dynamique immobilière « d'impulsion publique » permettant de développer une offre sociale adaptée aux besoins des ménages (taille, produits, localisation, accessibilité) et aux enjeux de mixité sociale.

L'étude sur les équipements de proximité a permis d'identifier des pistes pour les adapter au projet social ou améliorer leur fonctionnement, de travailler l'ancrage des équipements dans le quartier, et d'évaluer les capacités de réalisation (techniques et financières). Les orientations suivantes ont été arrêtées :

- une délocalisation du multi-accueil situé au sein de la maison d'activités pour permettre à cette dernière d'utiliser les surfaces libérées et répondre ainsi à de nouveaux besoins,
- un départ du multi accueil, facilitera la restructuration de la maison d'activités en évitant une extension importante qui pourrait dénaturer l'architecture du bâtiment. Une opportunité qui permettra de créer une grande salle modulable, des espaces de rangements, centraliser l'accueil, créer un espace de jeux pour les jeunes et un espace confidentiel avec un poste informatique pour un accès aux droits,
- une implantation du multi-accueil, avec des espaces pour la PMI, au nord de la future place urbaine pour maintenir un service sur le QPV et participer à la diversification fonctionnelle,
- une école publique repensée pour améliorer les aspects fonctionnels (accessibilité interne et externe) et redonner une nouvelle perception du bâtiment d'accueil depuis la rue,
- une mise au propre des bâtiments « maternelle et primaire » avec un aménagement des cours respectives,
- une salle polyvalente, au sein de l'enceinte de l'école, repensée afin d'être accessible en dehors des heures d'ouverture de l'établissement scolaire.

L'étude sur les commerces et les services a permis d'identifier le potentiel commercial, les pistes à privilégier pour les services, de réinterroger le projet urbain notamment de la place urbaine et de préconiser un programme de travaux en adéquation avec les capacités de réalisation (techniques et financières). Les orientations suivantes ont été arrêtées :

- un potentiel de proximité assuré par la densité d'usagers et le flux de consommateurs qu'elle est en capacité de capter sur l'axe de transit que constitue la route du Mont-Saint-Michel mais qui nécessite de trouver des leviers de diversification pour la supérette, voire le tabac presse,
- une délocalisation de la superette dans le local attenant avec une superficie moindre pour assurer la pérennité de cette offre (réalisée à ce jour),
- une valorisation de la façade du centre commercial rendue plus visible après la démolition de la barre,

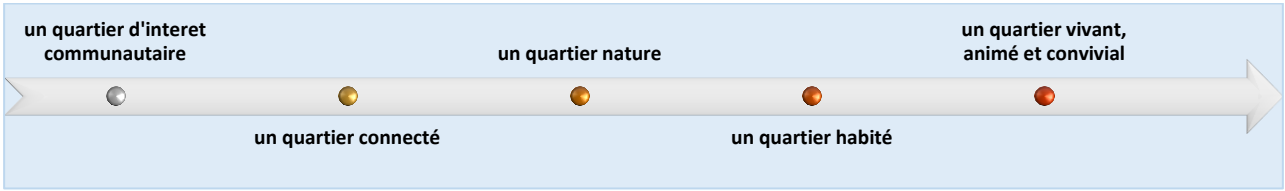
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- une importance d'amener de nouveaux services autres que du commerce, venant étayer la fréquentation des commerces de proximité (espace à vocation paramédicale),
- une restructuration des pieds d'immeubles jugée trop onéreuse par conséquent abandonnée au profit d'une construction neuve,
- un réaménagement de la place urbaine: zone de stationnement plus proche des commerces, desserte des immeubles de la SAGIM, allée des Pierres Précieuses à partir de la place urbaine.

Ce travail a permis d'affirmer les orientations programmatiques pressenties dans le cadre de l'étude urbaine (volet habitat et équipements) et de souligner les conditions d'émergence d'une véritable polarité autour de la place urbaine avec les commerces et services.

La vocation du quartier est d'être mieux intégrée au territoire de la ville et de l'agglomération, en agissant sur l'image de « l'entrée de ville » pour laquelle le quartier joue un rôle résidentiel très important. La vocation poursuivie à 12-15 ans est de retrouver une attractivité résidentielle en :

- ⇨ s'appuyant sur les atouts présents (équipements, services, proximité du centre-ville, transport urbain, identités rurales),
- ⇨ préservant son rôle majeur d'accueil des ménages modestes tout en confortant la mixité de population au travers d'une réhabilitation du bâti porteuse de solutions sur mesure (priorisant la performance thermique sur certains immeubles, l'accessibilité, l'adaptation des typologies…),
- ⇨ connectant davantage le quartier à son environnement urbain (franges du quartier) et aux dynamiques du territoire de l'agglomération (urbanisation future Flers-sud),
- ⇨ aménageant des espaces de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et en anticipant les évolutions et mutations futures,
- ⇨ confortant les lieux de vie et d'animation pour favoriser le vivre ensemble.



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 du QP Saint-Michel aura à répondre peuvent être inventoriés comme suit :

- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Augmenter la diversité de l'habitat.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

1. FAIRE EVOLUER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS EN PROFONDEUR DANS UN OBJECTIF DE RENFORCER L'OUVERTURE DU QUARTIER ET LA MOBILITE DES HABITANTS

- Dédensifier pour impulser un changement d'image de la façade urbaine et introduire des percées paysagères depuis la route du Mont-Saint-Michel. Les démolitions seront les moteurs de cette aération pour plus de nature,
- Aménager le quartier autour d'espaces fédérateurs de vie sociale (plaine sportive, place urbaine, jardins partagés). Ces aménagements publics seront créateurs de lieux animés et conviviaux,
- Mettre en place de nouvelles continuités (carrossables et piétonnes) vers les lieux actifs, les secteurs d'habitat et le centre-ville en ménageant des liaisons sécures et en introduisant une part de modale liée aux mobilités douces. Ce maillage urbain produira un quartier plus connecté,
- Requalifier les pieds d'immeubles et améliorer la lisibilité fonctionnelle entre les espaces (redéfinir les limites entres les espaces publics et privés). La résidentialisation favorisera l'appropriation des lieux, la baisse des charges locatives pour un quartier mieux habité

Indicateurs retenus : *Evolution des espaces consacrés aux espaces publics et aux rencontres*
Surface créée pour les mobilités douces

2. CONSOLIDER LE POTENTIEL COMMERCIAL ET LA GAMME DE SERVICES DANS UN OBJECTIF DE MIXITE FONCTIONNELLE

- Pérenniser les activités commerciales, les ajuster au regard des besoins et renforcer la lisibilité en veillant à garantir l'accessibilité
- Consolider l'offre d'équipements en la faisant évoluer pour l'adapter aux besoins et améliorer leur fonctionnalité et l'accessibilité
- S'adapter à l'évolution de la population en proposant un espace paramédical regroupant des professionnels dans un équipement proche des commerces

Indicateurs retenus : *Diversité de l'offre commerciale dans le quartier*
Offre d'équipements dans le quartier

3. ADAPTER LA DENSITE A SON ENVIRONNEMENT ET RENOVER LE PARC EXISTANT DANS UN OBJECTIF DE DIVERSITE DE L'HABITAT

- Diminuer la densité d'habitat sur le quartier en reconstruisant une offre diversifiée (forme architecturale, statut, typologie…) au frange du quartier
- Reconstituer une offre sociale en priorisant la reconquête du parc ancien en centre-urbain ou les friches en zone urbanisée
- Rendre accessible certains logements et proposer une réhabilitation sur mesure pour certains immeubles
- Intervenir sur le reste du parc social pour améliorer son attractivité en visant l'efficacité énergétique.

Indicateurs retenus : *Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération*
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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.

D'autres leviers seront mobilisés en complément du projet de renouvellement :

⌦ ***L'évaluation d'impact sur la santé (EIS)*:** une démarche qui permet de comprendre en quoi les facteurs environnementaux influent sur le bien-être des publics. Une restitution du rapport des stagiaires du diplôme d'établissement « santé publique et aménagement du territoire » de la promo 2017 portant sur le projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel a eu lieu le 27 juin en présence des Habitants. Une attention particulière est portée sur l'aménagement des cheminements piétons, les lieux d'animation propices aux sports mais aussi l'alimentation.

Un projet « envie de mieux-être » est déployé par la maison d'activités (agréée Centre Social) en direction des habitants du quartier. Ce projet, soutenu par l'ARS depuis 2018, répond à un besoin identifié par les acteurs locaux qui rencontrent une population souffrant de diverses pathologies, divers maux :

- d'obésité, de surpoids, et d'une alimentation peu saine,
- d'addictions (alcool, produits stupéfiants…),
- d'isolement social.

La Maison d'activités dispose d'un espace culinaire et le quartier est doté d'équipements de proximité, sportifs et de loisirs sous exploités par les habitants du quartier. Ainsi, la démarche EIS engagée en 2017 a constitué une opportunité pour développer ce projet « envie de mieux-être ». Il a pour objectif :

- De favoriser la prise de conscience des différents facteurs qui influent sur le mieux-être : Il s'agit de comprendre que le degré de mieux-être d'une personne peut dépendre de paramètres environnementaux (logement…), sociaux (travail, isolement…), psychologiques (estime et confiance…), physiques (activités physiques…)
- De responsabiliser les participants aux bonnes pratiques quotidiennes (alimentation, activité physique, hygiène….) : Il s'agit de travailler avec les personnes sur des habitudes (comportements qui influent positivement sur le mieux-être physique et mental) de vie régulières et continues, pour qu'elles se les approprient.

De nombreux ateliers sont proposés dont l'un s'intitule « Bien-être à table ». Cet atelier permet de faire prendre conscience du rôle de l'alimentation sur notre mieux-être au quotidien et de prendre du plaisir à cuisiner des recettes simples, agréables à manger avec des aliments du quotidien et en fonction des saisons, de proposer des repas équilibrés et réalisables avec un faible budget. Différents thèmes d'ateliers : l'intérêt des légumes et des fruits sur notre santé, des féculents : rythme des repas et grignotages, la cuisine a du goût : les graisses, les sucres : les identifier pour mieux les choisir, les sens en éveil : donner du goût à son alimentation, accueillir ses amis sans se ruiner.

Un des ateliers s'intitule "Envie de bouger » axé sur l'activité physique. Ce nom a été choisi volontairement par les porteurs du projet pour ôter toutes formes d'appréhensions possibles des participants, le « sport » pouvant être un frein car en général ils ne sont pas ou peu adeptes à une pratique physique. Cette action consiste à la mise en place d'exercices physiques variés et adaptés en direction d'un public éloigné de la pratique sportive (randonnée…). L'activité physique détend et provoque une coupure avec le quotidien et aide les participants à sortir de leur isolement. Elle permet aussi d'aborder les problèmes rencontrés dans

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

son quotidien de manière plus sereine, et redonne confiance en soi. Elle favorise également de mieux connaître son corps et d'en être plus à l'écoute.

⌦ ***La mise en place des jardins partagés*** : s'articule avec l'espace culinaire de la maison d'activités afin d'apprendre à des familles à produire et à utiliser des légumes anciens. Une dynamique d'ores et déjà était créée autour des ateliers culinaires associant la Maison d'Activités, la Régie des Quartiers « Arc en Ciel » (qui anime les ateliers) et l'AIFR (qui produit les légumes). Cette dernière structure d'insertion a développé une activité de maraichage « Carottes et compagnies » près de la maison d'activités. Elle propose la vente de fruits et légumes aux particuliers dans une optique de « circuit-court ».



La présence des jardins partagés sur le secteur des Hommes célèbres a pour objectif de partager et développer un projet pédagogique avec les établissements scolaires présents sur le quartier (une école privée « les oisillons » et une publique » les Vallées, cette dernière bénéficiant d'une intervention sur le bâti dans le cadre du projet de renouvellement urbain).

Les habitants ont proposé l'installation d'un composteur pour éviter de jeter les épluchures de légumes dans les ordures ménagères. Ce compost est réutilisé pour les jardins partagés.

⌦ ***Le projet « habille ton quartier pour l'hiver »*** **:** est une manifestation lancée en 2018 sur le thème du « fil » (lié au passé industriel des tissages à Flers) ayant permis aux habitants d'être acteur d'un projet haut en couleur en investissant les rues entre le quartier et le musée de Flers. Du fil au tricot, du graff au street art, du bricolage au crochet, 52 ateliers ont permis de recouvrir le mobilier urbain, les arbres, les lampadaires, les portails. Une centaine d'habitants et de professionnels a été mobilisée. Ce projet a reçu un financement dans le cadre du label « 40 ans de la politique de la ville ». Les habitants ont pu ainsi réaliser une grande fresque chronologique sur l'histoire du fil et de la laine. Fort de ce succès, cette dynamique se poursuivra au sein du quartier autour du projet ***« Colore ton quartier pour l'été »*** afin d'apporter un autre regard sur le quartier.



⌦ ***Le projet troc-café*****,** dans le champ de l'ESS, ce projet est en cours d'étude (ateliers de réparation de petits meubles et petit électroménager, pièces de réemploi). Le « faire » et le « vivre ensemble » constituent les fondements de ce projet. Le conseil de citoyens porte un intérêt soutenu à ce projet qui permet de lutter contre le désœuvrement des jeunes et l'isolement des adultes.

⌦ ***Le projet pédagogique de l'école des Vallées*** : un programme qui décrit les liens avec les habitants et la vie du quartier à travers divers projets :

- La maison d'activités : la majorité des enfants inscrits à l'école Les Vallées habitent dans le quartier Saint Michel. Ils participent à la vie du quartier et notamment aux activités proposées par la Maison du Quartier. Un agent d'accompagnement périscolaire de l'école, crée le lien entre les familles, le quartier et l'école du fait de ses doubles fonctions au sein de l'école et de la Maison d'activités.

- Le Multi-Accueil Farandole : la classe de TPS-PS accueille des enfants du Multi-accueil du quartier sur 3 à 4 matinées au cours des mois de mai et juin. Ces enfants sont de potentiels futurs élèves de TPS ou de PS. Les parents de ces enfants sont invités à participer à ces matinées de classe.

- Les jardins partagés : trois classes participent aux jardins partagés du quartier. L'objectif est que les enfants de l'école s'approprient un espace commun du quartier au travers d'une activité de jardinage et

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

qu'ils poursuivent le projet pendant les vacances scolaires. Ce projet permet également une sensibilisation des élèves à l'écologie et des échanges intergénérationnels avec les autres partenaires et habitants du quartier participant au projet. Certains élèves de l'école participeront à la fête des jardins partagés qui aura lieu le samedi 28 septembre (chants, productions en arts plastiques…).



- Le cirque Tempo, situé près du Dojo du quartier : trois classes de l'école ont participé à un projet « arts du cirque » avec les artistes du cirque Tempo implanté au cœur du quartier Saint Michel. Ce projet s'inscrit dans le Parcours Culturel et Artistique des élèves et développe des compétences motrices, psychomotrices mais aussi des facultés de sociabilité, des capacités d'expression et de création chez les élèves. Le projet est clôturé par une représentation sous le chapiteau à destination des familles.

- La Grande Lessive : trois classes ont participé à ce projet sur le thème de la couleur. Les élèves de deux classes ont réalisé des productions plastiques en classe et sont allés les afficher près de la maison d'activité du quartier. Les élèves de la troisième classe ont réalisé leurs productions dans la Maison d'Activités et les ont ensuite affichées sur le parvis de ce lieu.

- Le Projet « Colore ton quartier pour l'été » : l'ensemble des classes ainsi que l'agent d'accompagnement périscolaire de l'école s'associent à ce projet impulsé par la maison d'activités. Les élèves réalisent des productions plastiques colorées qui mettent en valeur le multiculturalisme de la population du quartier. Différents ateliers proposés par les enseignantes et par les agents périscolaires ont permis la réalisation de ces productions. Elles ont été mises en valeur lors des portes ouvertes de l'école le vendredi 21 juin ainsi que lors de la Fête du Quartier le 6 juillet.

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

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres d'ouvrage à décliner le projet 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 de l'image et favoriser l'attractivité du quartier Saint-Michel, 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 et d'autres qui vont contribuer à la réussite du projet sans pour autant être engagées dans le cadre de la présente convention mais dans une perspective de 10 à 15 ans (durée du projet urbain). Ces dernières opérations seront mentionnées par ce symbole [❖]:

Les engagements pris par les maîtres d'ouvrage ne valent que dans la mesure où leur environnement juridique et financier ne soit pas dégradé par des baisses de dotation ou des décisions de l'Etat qui viendraient obérer la soutenabilité financière des opérations.

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

VOLET HABITAT

⌦ La démolition de 152 LLS[4] détaillée ci-dessous :

- Immeuble « les Fauvettes »,1A-3B allée des Oiseaux, R+3 de 16 logements (Orne Habitat)
- Immeuble « les Grenats », 11 allée des Pierres Précieuses, R+3 de 16 logements (SAGIM)
- Immeuble « les Rubis », 2-4-6 allée des Pierres Précieuses, R+3 de 48 logements (SAGIM)
- Immeuble « Barbey d'Aurevilly », 73 à 79 rue du Mont-Saint-Michel, R+3 de 32 logements (SAGIM)

❖ ***Hors ANRU** : l'immeuble « Jean de la Varende » 16-18-20-22 rue Henri Goussin, R+4 de 40 logements- démoli en juillet 2016- (Orne Habitat) et les 40 box situés entre les secteurs des Passereaux et des Oiseaux (Flers Agglo)*

⌦ La réhabilitation de 472 LLS et la résidentialisation de 486 LLS détaillée ci-dessous :

- *Réhabilitation de 216 logements (Orne Habitat), soit 80 logements « allée des Oiseaux », 80 logements « résidence Foucault » et 56 logements « résidence Béguinière » avec le label BBC rénovation*
- *Résidentialisation de 230 logements (Orne Habitat), soit en plus des logements cités ci-dessus, 14 individuels « allée des Passereaux »,*
- *Réhabilitation et résidentialisation de 256 logements (SAGIM) soit 112 logements « allée des Pierres Précieuses » avec le label BBC rénovation, et 96 logements « secteur des Hommes célèbres », 48 logements « secteur Roland Garros » sans un label.*

❖ ***Hors ANRU :** immeubles allée des Oiseaux, 80 logements, les travaux de réhabilitation, en cours, ont été engagés en décembre 2017 avec transformation de 8 T5 en 4 T2 et 4 T3 et l'installation de deux ascenseurs aux entrées 11 et 21 allée des Oiseaux (Orne Habitat)*

[4] *LLS : Logement Locatif Social*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

⌦ La construction hors QPV de 104 logements sociaux dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie détaillée ci-dessous :

- *Construction de 52 logements locatifs sociaux (Orne Habitat)*
- *Construction de 52 logements locatifs sociaux (SAGIM)*

Dans le cadre de la stratégie de l'habitat (étude complémentaire), il a été convenu d'une répartition égale entre les deux bailleurs sociaux.

❖ ***Hors ANRU** : construction de 9 logements (PLS) au-dessus de l'espace paramédical, allée des Pierres Précieuses (SAGIM)*

VOLET AMENAGEMENT PUBLIC

⌦ L'aménagement d'espaces publics détaillé ci-dessous :

- *Réalisation d'une place urbaine de 4 067 m² avec parking sur le secteur des Pierres Précieuses (Flers Agglo)*
- *Requalification de la plaine sportive de 18 478 m² sur le secteur des Oiseaux / du Hariel (Flers Agglo)*
- *Réalisation d'un jardin public de 3 272 m² sur le secteur des Hommes Célèbres (Flers Agglo)*
- *Rénovation du jardin partagé de 5 000 m² sur le secteur de la Béguinière (Flers Agglo)*

❖ ***Hors ANRU** : réalisation d'un parvis de 3 691 m² devant l'école des Vallées de l'école qui interviendra après la construction du bâtiment principal (Ville de Flers).*

⌦ L'aménagement de voiries et de cheminements piétonniers détaillé ci-dessous :

- *Requalification de la rue du Mont-Saint-Michel de 15 800 m² de la maison d'activités jusqu'à l'école des Vallées (Flers Agglo)*
- *Aménagement de cheminements sécurisés (pistes cyclables séparés…), (Flers Agglo)*

❖ ***Hors ANRU :** requalification des rues du Hariel, de la Bissonnière, E. Maunoury, H. Goussin avec son prolongement de 5 171 m² (Flers Agglo)*

⌦ L'aménagement de sept points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et tri-sélectif (SIRTOM)

VOLET EQUIPEMENTS/SERVICES/COMMERCES

- ⇨ *Rénovation du centre commercial (405 m²) et démolition de la superette d'une superficie de 187 m² (SAGIM)*
- ⇨ *Restructuration interne de la maison d'activités de 546 m² (Flers Agglo)*
- ⇨ *Construction d'un multi-accueil de 290 m² avec des espaces aménagés (parking, parvis et cours) de 1 035 m² sur le secteur des oiseaux (Flers Agglo)*
- ⇨ *Démolition de 1 773 m² de locaux de l'école des Vallées, la construction d'un bâtiment de 806 m² (partie administratif/accueil et réfectoire) et la mise au propre de 2 250 m² de bâtiments pour la maternelle, l'élémentaire et la salle polyvalente (Ville de Flers)*
- ⇨ *Construction d'un espace paramédical de 250 m² avec 9 logements en étage (SAGIM)*

❖ ***Hors ANRU** : travaux concernant l'école des vallées car le relogement des associations occupant les logements à proximité doit être préalablement effectué et le site approprié, pour accueillir les élèves de cet établissement le temps des travaux, doit être disponible.*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La description de la composition urbaine est produite dans le périmètre d'intervention QPV en incluant également les équipements situés à la périphérie conformément à la logique de « quartier vécu » (équipements qui profitent aux habitants du quartier).

Au-delà de la nécessité de réinscrire le quartier Saint-Michel dans son contexte urbain existant et à venir (zone de développement Flers-Sud), le projet est donc fondé sur une recomposition profonde sur trois secteurs permettant de fédérer le quartier autour de pôles identifiables, supports de flux et de vie sociale :

Secteur des Pierres Précieuses : il s'agit d'un îlot formé par le pôle commercial et des plots d'immeubles qui doit trouver une physionomie de place urbaine après la démolition d'une barre « les Rubis ». L'implantation du futur espace paramédical (en lieu et place d'une tour peu attractive « les Grenats ») permettra de renforcer cette polarité d'autant que ce bâtiment sera situé proche de la pharmacie. Cette place urbaine doit pouvoir accueillir une zone de stationnement, une zone de rencontre mais aussi desservir les immeubles de la SAGIM qui doivent être résidentialisés. Ce secteur d'intervention apparaît comme prioritaire.

Secteur des Oiseaux : il s'agit d'un îlot formé par des immeubles, en cours de réhabilitation, et d'une plaine sportive à découvrir et à développer après la démolition d'une barre les « Fauvettes », actuellement entièrement vide. La construction du multi-accueil (approximativement en lieu et place des box) visible depuis l'axe majeur (rue du Mont-Saint-Michel) doit mettre en scène des lieux actifs et ainsi animer la façade urbaine. Les interventions sur ce secteur se déclinent en priorité 2, la connexion avec la place urbaine devant permettre d'effacer la prédominance de la rue au profit du piéton

Secteur des Hommes célèbres : il s'agit d'un îlot formé par des immeubles et d'un jardin partagé, qui a été impulsé par les habitants et le conseil des citoyens en 2017 sur un foncier libéré par la démolition d'un immeuble « Jean de la Varende » en juillet 2016. La démolition d'un immeuble « Barbey d'Aurevilly » doit permettre de voir le potager urbain et rompre avec cet effet barre des immeubles. Cet espace public paysager doit pouvoir développer des ambiances différentes, une rive paysagée, privilégiant quiétude, rencontre, mais aussi vecteur d'un projet multigénérationnel (deux écoles situées à proximité) autour des jardins partagés. Il est préconisé de préserver des zones de calme et de confort thermique à l'intérieur du quartier (être attentif aux couloirs de bruit et de vent avec la déconstruction de la barre Barbey d'Aurevilly)

Cette recomposition urbaine repose également sur les éléments suivants :

- l'intervention sur des équipements majeurs du quartier : la maison d'activité et l'école des Vallées
- l'axe de circulation, traversant le quartier. Il s'agit de requalifier et d'apaiser la route par un système de ponctuation sous forme de plateaux/parvis traversant et structurer le quartier autour d'espaces publics ou des équipements fondateurs reliés à la rue
- l'aménagement de connexions douces reliant le quartier à son environnement et permettant de desservir les différentes fonctionnalités et pôle d'attractivités (équipements, centre-ville, arrêts de transports en commun…)
- l'intervention sur le parc existant pour en améliorer la qualité architecturale, technique (performance énergétique) et résidentielle. Pour opérer un changement d'image, il est proposé d'agir plus en profondeur sur certaines unités résidentielles et de clarifier les usages et la domanialité par un travail sur les limites.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

De manière globale, au regard du marché de l'habitat et des fragilités de l'occupation sociale sur certains quartiers de Flers, la stratégie d'intervention sur le parc d'habitat social consiste à dédensifier sur les QPV (représente 36% du parc en QPV à l'échelle de Flers Agglo et 55% à l'échelle de la commune de Flers) et sur d'autres quartiers fragilisés (Pont-Féron, Fresneaux, Clos Morel) afin de réduire un parc techniquement obsolète et énergivore (la part du parc d'avant 1970 représente sur Flers : 62% ; sur Flers Agglo : 53% ; sur le département de l'Orne : 59% et en France métropolitaine : 47%).

Si les objectifs de démolition sont modérés sur Saint-Michel - **152 logements** (dont 40 démolis en juillet 2016) - pour conserver une précieuse offre à bas loyer, un nombre conséquent de démolition est prévu sur le parc social hors QPV- **280 logements** -dans un objectif de renouvellement du parc et de régulation de la détente du marché.

Afin de ne pas accentuer la baisse de population sur la ville-centre, au vu du nombre global des démolitions réalisées (160 logements) et projetées (272 logements), Flers Agglo a décidé de reconstituer l'offre sur Flers à hauteur de **63 % au global** soit la production de 262 **L**ogement **L**ocatif **S**ocial (dont 30 logements ont été livrés en février 2020 hors NPNRU) et 10 **P**rêt **S**ocial **L**ocation **A**ccession.

Ainsi sur un volume de 232 LLS restant à produire, **104 LLS** le seront dans le cadre du NPNRU, ce qui représente un taux de reconstitution de **93 %** (112 démolitions financées par l'ANRU) et **128** en dehors du NPNRU (ce qui représente un taux de reconstitution de 46 %).

Ce taux de reconstitution plus important dans le cadre du NPNRU permet de maintenir une offre sociale mieux répartie, hors QPV, pour veiller au bon équilibre social des quartiers prioritaires et de favoriser le parcours résidentiel des habitants de l'agglomération, notamment ceux des quartiers prioritaires.

La production d'une offre nouvelle constitue un levier de diversification (en termes de typologies, de formes architecturales, de confort et de niveaux de loyer) et de production d'un parc social plus adapté et attractif pour les populations présentes et futures.

La stratégie vise à proposer des typologies de logements plus petites (25% de T2 demandés et 39% de T3) pour répondre aux besoins des jeunes et des séniors (en 2018, 161 demandes émanant des plus de 65 ans et seulement 39 attributions) tout en proposant une offre à hauteur de 40 % pour les familles, notamment en centre-urbain avec un objectif d'économie résidentielle (proche des services). Il n'est pas envisagé pour un territoire, pour partie rural, de réimplanter une offre en logements sociaux loin des services, des commerces et des infrastructures du fait des risques d'accroissement de l'isolement des ménages. Ainsi en relation avec l'OPAH-RU et l'action Cœur de Ville, il est attendu un réinvestissement sur un parc dégradé ou en friche.

Conformément à l'étude sur la stratégie de l'habitat, la reconstitution de l'offre tient compte :

- un objectif de 60 % du parc reconstitué en PLAI afin de garantir une offre aux populations les plus fragiles: la programmation urbaine prévoit 62 logements en PLAI,
- une reconstitution qui privilégie une offre en petits logements pour répondre aux besoins du public cible (30 % pour l'accueil des personnes âgées et 30 % pour les jeunes ménages) soit une offre qui représentera 62 logements. La restructuration de grands logements, engagée par Orne Habitat sur le secteur des Oiseaux, a permis de proposer davantage de de petits volumes (T2 et T3),
- une offre reconstituée à hauteur de 30 % sur le centre-ville pour réduire les coûts de viabilisation supportés par Flers Agglo et le reste hors QPV et QVA (Pont Féron).

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

⌦ Logements sociaux concernés

	Démolition	Réhabilitation Résidentialisation	Autre	Reconstitution	Total
Orne Habitat	16	230		52	298
Sagim	96	256	0	52	404
Total	**112**	**486**	**0**	**104**	**702**

⌦ Construction de logements sociaux

	Construction de logements sociaux						
	Sur site			Hors site			
Total sur site et hors site	Total sur site	PLUS	PLAI	Total hors site	PLUS	PLAI	Dont total hors commune
104	0	0	0	104	42	62	0
100,00 %	0%	0%	0%	100%	40%	60%	0%

⌦ Construction autres de logements

Accession	Dont logements financés par la prime ANRU	Accession sociale hors site	PLS (logements jeunes et séniors)
10	0	10	9

Cette reconstitution de l'offre pourrait se répartir comme suit :

- Diffus en centre-ville : 30 logements avec un objectif de reconquête du bâti existant via des opérations d'acquisition/amélioration ou en VEFA. Ces logements se situeront donc dans le tissu bien desservis, à proximité des services et autres commodités (écoles, transports publics…). En fonction des opportunités portées à la connaissance de Flers Agglo, les bailleurs sont amenés à visiter les biens identifiés afin d'apprécier la faisabilité technique et financière de l'opération.
- En zone urbanisée : 74 logements en péri-urbain en fonction des opportunités foncières dont une partie reste à localiser.

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

Bien que le PLUI en vigueur (opposable depuis le 19 février 2015) porte sur une partie du territoire (14 communes), les grands enjeux sont identifiés en cohérence avec les autres démarches stratégiques (OPAH, renouvellement urbain…) et met notamment en avant les objectifs suivants :

- une production de logements neufs sur l'Agglomération (200 logements/an à l'échelle de l'agglomération), en cohérence avec le niveau d'équipements des communes, composant l'armature urbaine de l'agglomération,
- une requalification du parc existant dans une optique de transition énergétique pour répondre aux besoins des populations les plus fragiles,
- une diversification de l'offre pour répondre aux besoins des publics spécifiques (adaptation au vieillissement de la population, logements adaptables…)

Aujourd'hui, en effet, l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements, l'accueil de populations spécifiques et le déficit de la qualité urbaine de certains secteurs, y sont présentés comme des enjeux majeurs.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

La diversification résidentielle sera donc recherchée à travers :

- La construction de 9 logements (PLS) pour des étudiants et des séniors sur le quartier. La SAGIM réalisera cette opération au-dessus de l'espace paramédical afin de contribuer à la mixité sociale en créant 6 T2 de 30 m² (étudiants) et 3 T3 de 70 m² (séniors). Ce bâtiment sera équipé d'un ascenseur.
- La production de 10 logements en accession sociale sécurisée, répartie équitablement entre les deux bailleurs.
- Les supports fonciers valorisables pour la reconstitution de l'offre hors QPV, se situent en frange du quartier, adossés ou en continuité d'un tissu d'habitat individuel. Ainsi, ces parcelles, qui sont, pour une partie, identifiées, visent à privilégier l'émergence de programmes mixtes combinant de l'habitat individuel, individuel groupé ou superposé facilitant ainsi l'intégration urbaine et réduire ainsi l'impact urbain et financier induit par la consommation d'espaces dédiés au logement.

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 :

- 58 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans correspondant à 16.4 % du nombre total de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
  - 13 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
  - 23 droits de réservation correspondant à 16,9 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV,
  - 22 droits de réservation correspondant à 19,6 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.

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

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

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.
Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

En matière de relogement **:**

- élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
- assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge. Les objectifs chiffrés sur le relogement seront arrêtés dans le cadre de la charte de relogement qui devra être finalisée au début du 2nd semestre 2020,
- conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,

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

Sur le territoire de Flers Agglo, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été instituée le 31 mars 2016. Flers Agglo s'est engagée dans un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD), en mars 2017, à l'échelle des 25 communes. Suite à l'élargissement du périmètre intercommunal à 42 communes, un avenant du PPGD a été validé en CIL le 21 juin 2019 pour valider les grandes orientations d'attributions et de mutations, les modalités de relogement des publics spécifiques (DALO, NPNRU, ..) ainsi que les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires.

Flers Agglo prévoit la création d'un service d'information et d'accueil organisé comme autour de 3 lieux d'accueil à Flers (agence des bailleurs située à Flers) et de 4 guichets d'enregistrement sur le territoire (bailleur et action logement).

Le CCAS de Flers et l'ADIL constituent des lieux d'accueil complémentaires sur le département. Le maillage est sujet suffisant par rapport aux besoins du territoire.

D'ores et déjà les travaux réalisés dans le cadre de l'étude « stratégie de l'habitat » engagée durant le protocole de préfiguration a permis de définir les éléments suivants :

En matière de relogement : durant l'ANRU 1, une charte relogement a été partagée par les partenaires, sur la question de l'accompagnement au relogement incluant :

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- Les modalités de mise en œuvre du relogement,
- L'accompagnement social lié au relogement (parcours résidentiels des ménages relogés),
- Des instances mises en place pour le suivi partenarial des opérations de relogement : l'atelier relogement. Cet atelier qui se réunissait tous les mois, avait pour mission de :
  - ⇨ Suivre et garantir le respect des engagements définis dans la charte relogement,
  - ⇨ Suivre et évaluer l'état d'avancement des plans de relogements établis par chaque bailleur,
  - ⇨ Suivre la résolution des problèmes éventuellement rencontrés par certains ménages relogés.

Les premiers avis recueillis auprès des partenaires, souligne un consensus sur l'intérêt et l'efficacité de l'atelier relogement, proposé dans le cadre l'ANRU 1 et les partenaires sont ouverts à en faire une procédure de droit commun.

Cet atelier sera donc reconduit dans le cadre du NPNRU. Un 1er atelier s'est déroulé le 7 février 2020.

Concernant Orne Habitat, si les relogements dans le cadre du NPNRU sont achevés, le Bailleur a été concerné par le relogement de 60 ménages[6] lors de la démolition des 100 logements du quartier du Clos Morel et le sera par le relogement de 62 ménages[7] lors des démolitions programmées de 136 logements hors QPV (QVA du Pont Féron et les Fresneaux).

Concernant la SAGIM, les relogements dans le cadre du NPNRU vont concerner 73 ménages qui se répartissent, selon les typologies, comme suit : 40 T2, 21 T3 et 12 T4. Le bailleur sera également concerné par le relogement de 19 ménages induit par la démolition programmée hors NPNRU de 24 logements sur le QVA du Pont Féron.

Sur le quartier Saint Michel, au vu des compositions familiales et des ressources, 74 % des ménages à reloger se composent de personnes seules et 19 % de familles monoparentales. Considérant que les enjeux du territoire sont de préserver de la population sur le quartier en renouvellement urbain (afin de ne pas déstabiliser les commerces, les écoles et l'ensemble des services présents sur le quartier), et de contribuer à la mixité sociale, Flers Agglo s'engage, avec les partenaires locaux, à finaliser la charte partenariale de relogement dans laquelle sera précisé le pilotage de la qualité du relogement au travers d'objectifs chiffrés. Ces cibles porteront sur :

- La part de relogement, dans le parc social neuf, ou conventionné depuis moins de cinq ans. Le bilan du PNRU « Saint-Sauveur » affiche que 40 ménages (au global 156 ménages à reloger) ont été relogés dans du neuf, ce qui a représenté plus de 25 % des ménages concernés.

- La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain. Le bilan du PNRU affiche que 39 % des ménages ont été relogés hors quartier Saint-Sauveur. Plus de 60 % des ménages ont souhaité rester sur le quartier pour des considérations de liens de voisinage, de solidarité entre locataires, de présence d'établissements scolaires mais aussi d'attachement au quartier.

- La part de relogement hors QPV. La reconstitution de l'offre hors site et hors QPV avec une production de 30 % en centre-ville devrait contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale. Toutefois, cet objectif repose sur la capacité à produire du logement neuf avant de démolir car le bilan relogement de l'ANRU 1 enseigne que les ménages ayant signés une convention temporaire de relogement ont, pour 47 % d'entre eux, renoncé au logement neuf.

- La maîtrise du reste à charge. Pour fixer les seuils d'évolution du RAC à ne pas dépasser, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des besoins et des souhaits des ménages. C'est pourquoi

[6] Sur 60 ménages, 48 ont été relogés dans le parc d'Orne Habitat
[7] En juillet 2019, il reste 43 ménages à reloger aux Fresneaux et 19 au Pont Féron

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

le porteur de projet s'engage à finaliser la charte de relogement après l'obtention des éléments résultant de l'enquête sociale.

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

D'ores et déjà, un 1er bilan quantitatif indique un besoin important de petits logements disponibles : 37 T2 et 11 T3.

Pour pallier cette difficulté, des attributions en sous-occupation maîtrisée sont possibles avec un reste à charge équivalent afin de ne pas mettre en difficulté économique le ménage relogé. La maitrise du reste à charge des ménages relogés est donc un point d'attention et de vigilance qui sera étudié au cas par cas dans le cadre de l'atelier relogement.

De même, des mesures d'accompagnement social des ménages à reloger seront préconisées (comme lors de l'ANRU 1) lors des ateliers relogement en fonction des situations rencontrées. Pour rappel, lors de l'ANRU 1, la Régie des Quartiers Arc en Ciel était intervenue auprès des personnes âgées ou ayant des problèmes de santé pour les aider à préparer leurs cartons mais aussi à s'installer dans leur nouveau logement en facilitant le déballage des dits cartons.

Concernant les publics prioritaires :

Concernant les ménages du premier quartile : le revenu des demandeurs sur Flers Agglo en 2017 était de 6 756 € et 6 960 € en 2018. Pour 2017 et 2018 les résultats se rapprochent de l'objectif de 25 % d'attributions réalisées hors QPV aux ménages du 1er quartile (22 % des attributions). L'objectif de consacrer au moins 50 % des attributions réalisées en QPV auprès des ménages relevant des autres quartiles, est quant à lui atteint. La prise en compte du QVA du Pont Féron demande de réajuster les résultats comme ci-dessous.

La part des attributions réalisées hors QPV et QVA en direction des ménages du 1er quartile se situe à 20% au lieu de 25%. En volume, le déficit pour atteindre cet objectif de 25% est de 12 à 14 attributions.

Attributions Flers Agglo Source Afidem	**Total des attributions**	**Dont hors QPV et QVA**	**Dont aux ménages Q1**		**Déficit**
			Nombre	**%**	
Année 2017	469	230	45	19,6 %	12
Année 2018	467	275	55	20 %	14

Attributions Flers Agglo Source Afidem	**Total des attributions**	**Dont en QPV**	**Dont aux ménages Q2/Q3/Q4**		**Déficit**
			Nombre	**%**	
Année 2017	469	201	135	67%	-
Année 2018	467	157	116	74%	-

Concernant les attributions de janvier à juin 2019, le seuil de ressources du 1er quartile en 2019 est de 7 304 € pour Flers Agglo. On enregistre 30 attributions sur 132 pour les ménages du 1er quartile hors QPV, ce qui permet d'atteindre le taux de 22.73 % pour ces ménages. La moyenne des 26 EPCI concernés en Normandie représente 17.35 %

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Le territoire de Flers Agglo est proche de la réalisation des objectifs. Les évolutions suggérées à la lumière des enjeux relevés, en termes de stratégie peuplement, sont les suivants :

- Ajuster l'effort d'accueil du 1er quartile hors QPV (et QVA) entre bailleurs
- Identifier de nouveaux publics cibles en lien avec la volonté de mieux prendre en compte leurs demandes, sur la base de leur fragilité (2ème quartile), leurs capacités à redynamiser la démographie, leurs capacités à rééquilibrer le peuplement de certains quartiers.
- produire une offre abordable, à proximité des services et commerces, pour pouvoir mieux répondre aux objectifs de la loi (25 %).

Globalement, on observe que les profils de demandeurs les moins bien pris en compte sont :

- Les demandes de mutation de « confort », notamment des demandes de logements individuels ou de logements neufs
- Les demandes de logements adaptés au vieillissement, notamment des petites typologies (personnes de 65 ans de plus pouvant avoir avec des problèmes de santé ou handicap) : Pour ces demandeurs, on compte 1 attribution pour 4,1 demandes, soit une pression double à celle relevée sur la globalité des demandeurs.

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 ***31 décembre 2020*** afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités est organisé de la façon suivante :

Flers Agglo est garante aux côtés de l'Etat, de la stratégie générale du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel.

La politique de la ville est une compétence de Flers Agglo, elle porte ainsi le contrat de ville et le projet de rénovation urbaine tout en associant la Ville de Flers. Le portage de ces deux dispositifs est placé sous la responsabilité du Président. La mise en œuvre est assurée par deux équipes différentes :

- Service d'ingénierie politique de la ville, composé de deux personnes
- Direction de la rénovation urbaine composée de deux personnes

Ces équipes sont placées sous la responsabilité de la Direction Générale des Services de Flers Agglo.

Cette responsabilité sera portée également par le Vice-Président de Flers Agglo en charge de la cohésion sociale.

La Ville de Flers sera pleinement associée au pilotage du projet, en qualité de maître d'ouvrage (projet d'école) mais aussi pour prendre en compte les enjeux d'usages (définition d'une zone 30), de gestion (espaces revenant dans le domaine public) et de sûreté. Elle pourra également être concernée par des biens dont elle est propriétaire pour permettre la reconstitution de l'offre.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Cette responsabilité sera portée par le Maire et les maires-adjoints concernés en fonction des domaines de compétences.

La conduite du projet de Saint-Michel est partenariale et doit répondre aux fondamentaux suivants :

- L'approche globale : différentes dimensions thématiques sont prises en compte pour agir sur l'environnement du projet.
- La territorialité : l'échelon local est le territoire pertinent pour la mise en œuvre du programme urbain. La maison d'activités Saint-Michel a un rôle essentiel dans la mise en œuvre du projet en lien avec les habitants.
- La participation : les habitants sont les premiers concernés et disposent d'une expertise d'usage. Leur cadre de vie doit être mis en œuvre avec eux et pour eux.
- La temporalité : changer l'image d'un quartier prend du temps. Le projet urbain s'inscrit dans une durée contractuelle de mise en œuvre (échéance 5 ans), une durée opérationnelle (10 ans selon les opérations) et une durée visuelle (le changement) à plus long terme (15 ans).

La gouvernance dédiée au projet est partenariale et est organisée comme suit :

Elle repose sur une gouvernance partenariale, un pilotage technique et un pilotage d'animation et de mise en œuvre (équipe projet) qui se décline comme suit :

Un comité de pilotage partenarial PRU, niveau de pilotage stratégique, a été institué en 2015 dès le lancement de l'étude urbaine et sociale du PRU de Saint-Michel. La stratégie urbaine a été validée le 24 novembre 2016 et le protocole de préfiguration signé le 2 octobre 2017.

Le comité de pilotage, composé des signataires de la présente convention et des représentants du conseil de citoyens, est présidé par la Préfète de l'Orne, déléguée territoriale de l'ANRU et le Président de Flers Agglo. D'autres partenaires, non signataires, ou des intervenants spécialisés seront associés à cette instance stratégique autant que de besoin permettant une conduite de projet efficace. Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que

La composition de cette instance est détaillée en annexe (D2).

Coprésidé, le comité de pilotage se réunit autant que de besoin pour suivre l'évolution du projet urbain et social de Saint Michel. Le mandat du comité de pilotage partenarial PRU est de garantir la mise en œuvre du projet et de décider des ajustements nécessaires tenant compte de la capacité financière des maîtres d'ouvrages. Son rôle et de :

- décider du programme et des actions à mettre en œuvre pour garantir la transformation durable du quartier et, le cas échéant, des études stratégiques à engager,
- coordonner l'ensemble des maîtres d'ouvrages et veiller à la rigueur des engagements respectifs et réciproques des signataires de la convention ANRU, tant sur le plan financier que sur le planning des opérations,
- prendre les décisions stratégiques pour la bonne réalisation du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur le volet urbain, social, économique et d'amélioration de la qualité de vie des habitants,
- mobiliser les moyens consacrés à la concertation des habitants et à la communication sur l'ensemble du projet,
- évaluer en continu la mise en œuvre de ce projet, afin de mesurer les résultats et d'apprécier, à plus ou moins long terme, l'impact du projet de rénovation urbaine sur les différents domaines du projet.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Ce comité de pilotage se réunira pour organiser les revues de projet. La « revue de projet » est un moment consacré à la vérification du respect des engagements pris dans le cadre de la convention pluriannuelle signée avec les acteurs du projet de rénovation urbaine : respect du programme physique, de l'échéancier et des dispositions complémentaires.

Le point d'étape à mi-parcours de la présente convention sera également l'occasion de réunir les membres du comité de pilotage PRU selon les modalités définies par l'ANRU à l'article 12.

Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que des experts ou des intervenants spécialisés permettant une conduite de projet efficace.

Ce comité de pilotage peut s'appuyer sur la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) afin de préparer l'ordre du jour et les travaux préparatoires à soumettre à la décision de cette instance.

Un comité technique PRU, niveau de pilotage technique ou s'exerce la déclinaison opérationnelle du comité de pilotage. Il s'agit du niveau d'élaboration, d'actualisation, et de coordination de l'ensemble du programme. Il s'assure de la coordination des maîtres d'ouvrages et du bon déroulement et de l'enchaînement des différentes opérations qui seront inscrites dans la convention pluriannuelle. Il est coprésidé par un représentant de l'Etat (DDT en qualité de Délégué Territorial Adjoint de l'ANRU) et de Flers Agglo (Président et/ou Vice-président). Il sera composé des représentants des signataires de la présente convention. Ce comité technique se réunira au moins tous les 2 mois afin d'avoir un état d'avancement du programme urbain.

Des groupes de travail thématiques : niveau de mise en œuvre et de suivi opérationnel des opérations, ces instances de travail thématiques rattachées au pilotage du contrat de ville, seront chargées de piloter les dispositifs d'insertion par l'activité économique (Chargée de mission de la Direction Attractivité du Territoire), et du projet de Gestion Urbaine de Proximité (chargé de mission rattaché à la Direction Générale des Services). Ces groupes de travail thématiques se réuniront autant que de besoin.

Article 7.2 La conduite de projet

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

La Direction Générale des Services appuie la Direction de la Rénovation Urbaine dans sa capacité à mobiliser l'ensemble des partenaires extérieurs et l'ensemble de services mutualisés de la collectivité participant à la mise en œuvre du projet. 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 Direction de la Rénovation Urbaine (DRU), équipe dédiée à la conduite du projet de rénovation urbaine au sein de Flers Agglo. Elle aura en charge le suivi de la réalisation des propres opérations de Flers Agglo, assurera une interface permanente avec les autres maîtres d'ouvrages et sera garante de la mise en œuvre du projet urbain et social.

L'interlocuteur du PRU pour l'ordonnancement général du projet, la dimension pilotage stratégique et la conduite opérationnelle est la Directrice de la Rénovation Urbaine. Elle 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). La directrice est dans une position transversale, lui permettant une articulation avec l'ensemble des services.

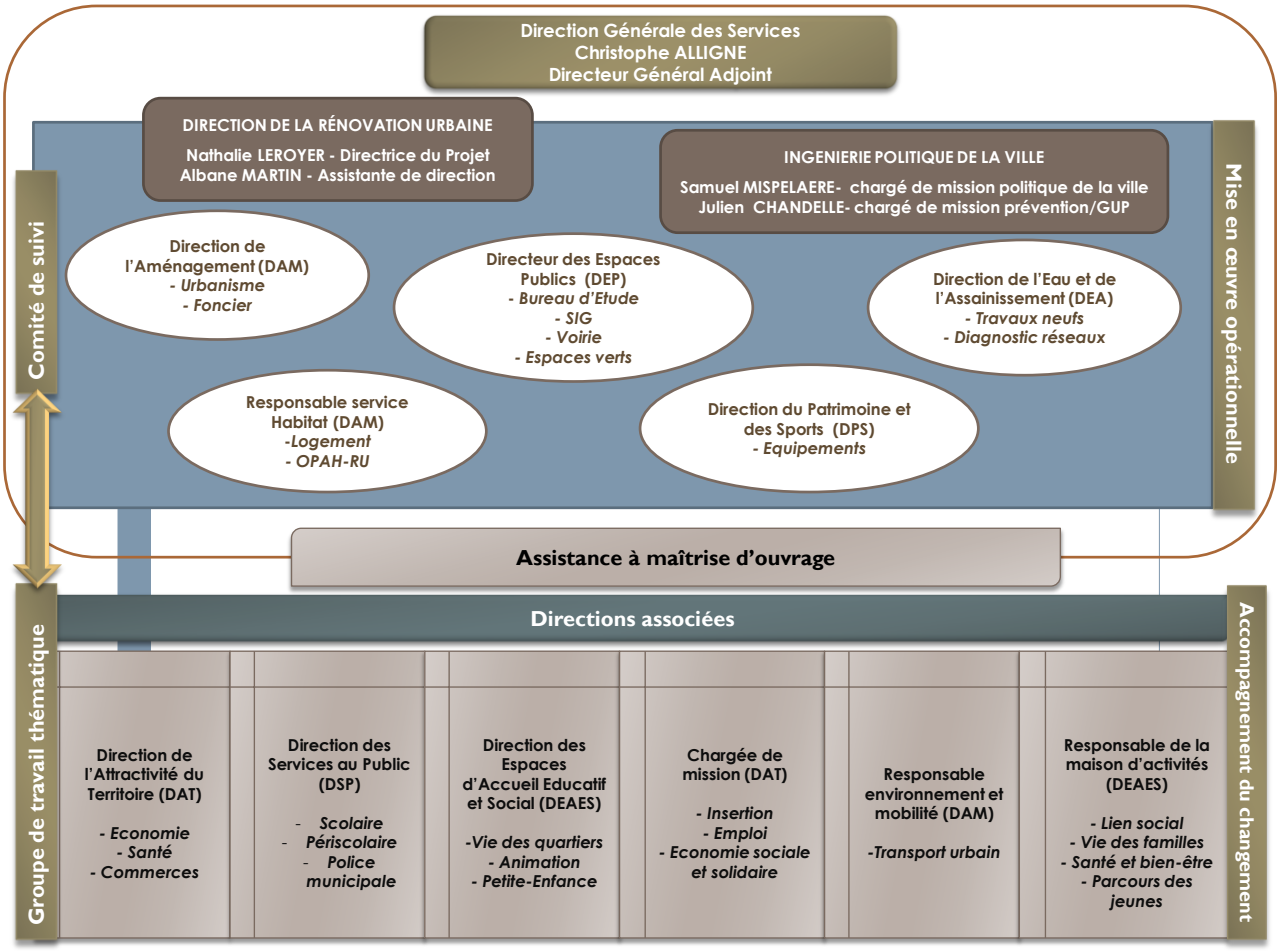
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

L'interlocuteur du PRU pour la mise en place du projet urbain sur la dimension administrative et financière est l'assistante de la Directrice de la Rénovation Urbaine. Elle sera l'interlocuteur privilégié sur ces aspects du projet vis-à-vis des services internes à la collectivité et externes.

Cette équipe dispose d'une légitimité et d'une expérience déjà éprouvée sur Saint Sauveur.

Parce que le projet fait appel à une combinaison d'expériences professionnelles, dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme, de la politique de la ville, de la gestion de projet, du développement territorial… la DRU s'appuiera sur une équipe projet mutualisée (Ville de Flers et Flers Agglo) pour la mise en œuvre opérationnelle. Une lettre de mission en précisera les contours pour garantir la mise en œuvre d'un projet transversal, complexe et nécessitant de nombreuses compétences.

Cette équipe projet mutualisé est détaillée à l'article 7.4 l'organisation des maîtres d'ouvrage (page 33)



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

Le porteur de projet, en lien avec les maitres 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 :

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- 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. La désignation de la maison d'activités de Saint-Michel comme la maison de projet favorisera le lien avec les habitants,
- 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. Le 6 octobre 2016, les citoyens des quartiers Saint-Michel et de Saint-Sauveur ont décidé de se constituer en une seule association. Ce Conseil de Citoyens bénéficie d'un soutien logistique (locaux, photocopies….) mais aussi de moyens financiers à travers la mobilisation du Fonds de Participation des Habitants.

Le porteur de projet et ses partenaires ont fait de l'association des habitants une priorité. La démarche de concertation a accompagné la définition du projet. Flers Agglo s'est appuyé sur un cabinet spécialisé dans l'ingénierie de la concertation : CUADD conseil (Concertation en Urbanisme, Architecture pour un Développement Durable) pour mobiliser de nombreux habitants depuis le début de l'étude de renouvellement urbain. Le cabinet expert a ainsi insufflé le désir de participer au renouveau du quartier.

La réalisation des jardins partagés a été une des premières actions impulsées par les habitants.

Le travail engagé par CUADD Conseil, a permis d'impliquer une trentaine d'habitants par atelier et de déboucher sur deux scénarii exploratoires.

Le premier scénario reprenait la notion de **polarité** observée par les habitants autour du centre commercial, de la maison d'activités et des autres commerces situés près de l'allée des Passereaux. Ce scénario préconise :



- des déconstructions (garage, allée des Oiseaux, allée des Pierres Précieuses),
- un regroupement de services près du centre commercial / création d'une place urbaine,
- une liaison de l'école des Oisillons vers le terrain d'aventure,
- une liaison du rond-point vers la plaine de jeux pour rejoindre le chemin du Hazé,
- des plateaux favorisant la traversée des piétons et « l'apaisement » de la rue du Mont Saint Michel,
- une programmation jeux et espaces de convivialité sur les espaces libérés par la démolition de la Béguinière,
- une volonté de valorisation du terrain d'aventure situé au sud du quartier.

Le second scénario reprend la notion de **centralité** observée par les habitants autour du rond-point. Ce scénario préconise :



- le déplacement du centre commercial et la création d'un cœur de vie au niveau du carrefour route du Mont Saint Michel / rue du Hariel,
- le dévoiement de la voie permettant de ralentir le flux de circulation automobile,
- des déconstructions plus nombreuses (allée des

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Oiseaux, allée des P. Précieuses, allée des Joyaux et secteur des Hommes Célèbres),
- un regroupement de services et d'associations en lieu et place des commerces,
- des plateaux favorisant la traversée des piétons et l'apaisement de la rue du Mont Saint Michel.

Le scénario 1 a été privilégié pour ne pas déstabiliser l'offre commerciale en place et pour créer un espace fédérateur.



Ces travaux, qui ont été validés le 28 avril 2016, ont permis d'enrichir la stratégie urbaine qui a été concertée avec les bailleurs sociaux.
L'ensemble du projet urbain a été présenté aux habitants le 29 septembre 2016. Une centaine de personnes était présente. A l'issue de cette rencontre, les plans ont été exposés à la maison d'activités, qui sera durant la durée de ce programme, **la maison de projet**. L'ensemble de l'équipe a été associé depuis le début aux différentes étapes du projet.

Cette maison de projet constitue un lieu de rencontre et d'échange privilégié pour informer les habitants tout au long du déroulement du projet de renouvellement. Ce Point Information des Habitants (PIH) sera organisé autant que de besoin par la responsable de la maison d'activités en collaboration avec la Directrice de la Rénovation Urbaine. Ce PIH permettra de toucher ceux qui ont peur de s'exprimer lors des réunions formelles.
Le magazine « plume d'habitants », mis en place sur les quartiers, constitue un moyen également pour communiquer sur le projet.

Pour mobiliser les habitants tout au long du projet, des outils innovants (plateforme de concertation, maquette, diagnostic en marchant…) devront être déployés pour concerter la population. Au cours des trois études complémentaires prévues dans le protocole de préfiguration, les habitants ont été associés sous forme d'entretiens ou de tables rondes.
La synthèse des trois études a été présentée aux membres du conseil de citoyens le 4 avril 2019 à la maison d'activités Saint-Michel.



Pour que les habitants comprennent ce que le projet de rénovation urbaine va permettre de produire comme changement, un film a été réalisé par l'association « passeurs d'image » avec la coparticipation des habitants. Intitulé « Nous-Tous », ce film a été réalisé par et pour les habitants de Saint-Michel. Il a pour objectif d'expliquer les grandes orientations du projet de rénovation urbaine. Il a été présenté aux partenaires le jour de la signature du protocole de préfiguration.

Un groupe d'habitants a travaillé pendant 3 jours sur ce film. Ils ont été « acteurs » et ont participé activement à l'écriture du scénario et à la réalisation (tournage, prise de décisions sur le film). Ils ont été accompagnés par un professionnel : Anthony GANDAIS et par l'association Passeurs d'Images de Caen.

Comme tout le monde sait le dire « le quartier Saint-Michel va changer » mais pourquoi ? Comment ? Ce sont les questions auxquelles des habitants ont répondu dans ce court-métrage.

Tout au long du projet, le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrages s'engage à :

- informer les habitants sur l'état d'avancement du PRU et d'échanger avec eux sur les projets en cours et sur l'actualité du quartier : réunion plénière, atelier de concertation, permanence au PIH (Point Infos Habitants),

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- associer les habitants à l'évolution de leur quartier et donc à la mise en œuvre du PRU : atelier de concertation, marches exploratoires,
- associer le conseil de citoyens à chacune des étapes ou des instances du projet en tant qu'acteur privilégié car il est force de proposition pour être en adéquation au plus près des besoins des habitants.

La concertation et la co-construction du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel est détaillée en annexe D3.

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 :

A. Pour Flers Agglo et la ville de Flers

Les deux collectivités ont décidé en 2011 d'un rapprochement des organigrammes avec une direction générale mutualisée, composée de 3 personnes depuis 2017 : un DGS et deux adjoints. Chacun des DGA pilote et suit des directions (13) réparties par pôle (5). Un des DGA a dans son champ de compétences le contrat de ville et le projet de rénovation urbaine.

La Direction de la Rénovation Urbaine 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.

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

- la directrice de l'aménagement (urbanisme, foncier)
- la responsable du service habitat (logement, action cœur de ville et OPAH-RU)
- le directeur des espaces publics (bureau d'étude, SIG)
- le directeur du patrimoine et des sports (équipement)
- le chef de projet contrat de ville
- le directeur de l'eau et de l'assainissement.

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 et sociale du projet. A cette équipe projet restreinte seront associées toutes personnes susceptibles d'être concernées par cette opération à savoir :

- Le directeur de l'Attractivité du Territoire (économie/emploi),
- La chargée de mission insertion/formation
- Le chargé de mission GUP/Prévention de la délinquance
- La responsable de la maison d'activités de Saint-Michel
- Le directeur des services au public (scolaire)
- Le directeur des espaces d'accueil éducatif et social (vie de quartier, animation jeunesse

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

L'assistance à maîtrise d'ouvrage : le Président de Flers Agglo est le garant de l'intérêt général et de la dimension globale du projet. Pour assurer la cohérence des partis urbains et architecturaux, la qualité du projet et veiller au respect des orientations stratégiques du projet urbain et des prescriptions architecturales et urbaines, Flers Agglo prévoit de recourir à un « urbaniste-conseil » chargé du suivi général du projet. Ce prestataire pourra intervenir en amont des projets (avant le dépôt des documents d'urbanisme réglementaire) à la demande de l'équipe projet de Flers Agglo pour ses propres projets et pour ceux des autres maîtres d'ouvrages.

Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est par principe indépendante de celle des maîtres d'œuvres intervenants pour le compte des différents maîtres d'ouvrages.

B. *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, Directrice de l'agence de Flers et Directeur Qualité, Sécurité, Environnement pour la partie contrat de Ville/TFPB,
Pilotage Financier : Directeur juridique et financier pour la partie financière.

C. *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 d'Ouvrage.
Pilotage Financier : Directeur des Finances

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.
Un dispositif local d'évaluation a été engagé en juin 2018 dans le cadre du contrat de ville et implique de manière active le conseil de citoyens. Ces derniers sont membres d'une commission locale d'évaluation qui a été instituée fin septembre 2018.

La Commission locale d'évaluation a retenu le périmètre suivant pour la démarche d'évaluation du Contrat de Ville :

- **La Santé,** avec une attention particulière à la prise en compte de la Santé mentale dans le Contrat de ville,
- **L'enfance, la parentalité et l'éducation**, avec une attention particulière à la prise en compte des enjeux de prévention du décrochage scolaire et de prévention primaire de la délinquance,
- **L'emploi et le développement économique**, en interrogeant notamment la question de la capacité à investir davantage la programmation (et donc mobiliser les opérateurs) sur cet axe. La question de l'articulation entre le suivi des politiques d'emploi et de développement économique sur les quartiers (portées à Flers Agglomération par la Direction de l'Attractivité (DAT) et le suivi de Contrat de ville sera également l'objet d'une attention spécifique.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

L'accompagnement des opérateurs sera également traité comme axe transversal. Cet axe permettra notamment d'aborder la question de la capacité à impulser de l'innovation chez les opérateurs et au développement de l'auto-évaluation. La thématique d'association des conseils citoyens, sera également abordée, mais dans le cadre de l'évaluation finale.

L'évaluation du projet de rénovation urbaine s'appuiera sur les instances mises en place dans le cadre du contrat de ville ainsi que sur les outils proposés : Diagramme Logique d'Impact, indicateurs de réalisation… Elle aura pour objet de mesurer les indicateurs retenus à l'article 2.2

L'évaluation devra mettre l'accent sur l'attractivité du quartier, qui est au cœur du projet urbain. Un bilan d'étape à mi-parcours permettra de mettre en corrélation l'état d'avancement des opérations avec la situation du quartier au regard des objectifs fixés mais aussi du ressenti des habitants. Une enquête pourra être proposée aux habitants à mi-parcours du projet.

L'évaluation pourra s'appuyer sur un certain nombre de données et d'appréciation recueillie à partir :

- Du suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIL) et notamment des objectifs territorialisés en matière d'offre de logement et d'accueil des populations fragiles
- L'évaluation du contrat de ville portant sur les trois piliers et notamment des thématiques prioritaires retenues par la commission locale d'évaluation : le volet jeunesse, soutien à la parentalité et éducation (pilier cohésion sociale), la santé (pilier cohésion sociale) et l'emploi et le développement économique (pilier emploi).
- La démarche d'évaluation d'impact sur la santé

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 quartier concerné.

L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier 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.

La démarche GUP (Gestion Urbaine de Proximité) engagée dans le cadre du PNRU 1 à Saint-Sauveur a démontré son efficacité et doit être poursuivie dans le cadre du NPNRU 2 à Saint-Michel. En 2018, des marches exploratoires ont été initiées sur les deux QPV et le QVA avec l'appui du CIDFF (Centre d'Information sur les Droits des Femmes et des Familles) afin de mobiliser les habitants qui pratiquent le plus de déplacements quotidiens (se rendre à l'école, aux commerces, à la crèche…), à savoir les femmes. Cette méthode d'observation permet de proposer aux habitants et aux acteurs de terrain une visite collective pendant laquelle sont repérés, recensés les dysfonctionnements et débattus les besoins

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

prioritaires pour améliorer le cadre de vie de leur quartier. A travers cette démarche, sont abordés tous les aspects du quotidien des habitants.

Un tableau synthétique permet de lister les interventions rapides, nécessitant des petites réparations ou des aménagements sommaires et d'autres requérant des interventions plus lourdes : dans le cadre du dispositif d'abattement de la TFPB en QPV (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) ou du projet de rénovation urbaine…etc.

Par le biais du comité de suivi GUP, les actions à inscrire dans les conventions TFPB sont ainsi partagées avec les citoyens, membre de cette instance.

Le référent en charge de la GUP est rattaché au service ingénierie politique de la ville. Il travaille en étroite collaboration avec la DRU mais également avec les services de police (municipale et nationale). En effet, la sûreté est un sujet central car le lien social est plus difficile à créer dans un environnement où les habitants se sentent en insécurité. La GUP est donc un moyen pour permettre aux habitants de se réapproprier leur cadre de vie, vecteur de tranquillité, mais aussi pour pérenniser les investissements réalisés.

La prise en compte de la GUP dans le projet de rénovation urbaine permet de s'interroger sur la domanialité de demain. La résidentialisation est une résultante qui permet de clarifier à la fois les usages et la gestion future des espaces.

C'est aussi dans le cadre de la GUP, que sont 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.

Le chargé de mission GUP (service ingénierie politique de la ville) sera, pour les habitants, un interlocuteur privilégié lors de la mise en œuvre du projet pour limiter les nuisances liées aux travaux (stationnement et circulation des véhicules de chantier, propreté des routes, poussière, bruit…) et veiller à interpeler le bon interlocuteur. Le chantier « zéro bruit » « zéro poussière » n'existe pas. La communication avec les habitants est essentielle : réunions de concertation, distribution de lettres d'informations dans les boîtes aux lettres, visites de chantiers, cahiers de doléances...

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Considérant le volume d'investissement et la situation locale en terme d'emploi, les différents maîtres d'ouvrage – Flers Agglo, Orne Habitat, la SAGIM et la Ville de Flers - s'engagent sur un objectif d'insertion de :

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissements qui seront réservées aux personnes en difficulté d'accès à l'emploi résidant en priorité 1 sur le quartier Saint Michel, en priorité 2 sur le quartier Saint Sauveur et Pont-Féron et en priorité 3 sur le territoire de Flers Agglo.
- 10 % des embauches effectuées dans le cadre de la GUP et de gestion des équipements faisant l'objet de l'aide de l'ANRU seront réservées aux personnes en difficulté d'accès à l'emploi résidant en priorité 1 sur le quartier Saint Michel, en priorité 2 sur le quartier Saint Sauveur et Pont-Féron et en priorité 3 sur le territoire de Flers Agglo.

Ces objectifs minimaux d'insertion sont évalués sur l'ensemble des opérations inscrites dans le projet global et pas seulement sur les opérations uniquement financées par l'ANRU. Des clauses d'insertion seront également mises en œuvre dans le cadre des marchés à prévoir pour les travaux de viabilisation des terrains servant à la reconstitution de l'offre de logements sociaux.

Même si le montant de ces travaux n'est pas arrêté, on peut estimer un volume de 909 heures d'insertion. L'ensemble des maîtres d'ouvrage ambitionne donc d'atteindre la cible de 7 % au global. Il s'agit de décliner, opération par opération, cet objectif minimum en tenant compte de l'équité entre les différents maîtres d'ouvrage et de la nature et de la taille des marchés.

Il est préconisé de cibler les heures d'insertion sur les lots ne nécessitant pas de technicité, sauf si la chargée de mission « clauses d'insertion » au sein de Flers Agglo (Direction de l'Attractivité du Territoire) a identifié des profils susceptibles d'y répondre.

Les 10 % d'embauches dans le cadre de la G.U.P. seront, le cas échéant, décomptées globalement sur l'ensemble des équipements concernés dans le cadre du PRU (Programme de Rénovation Urbaine) de Flers ainsi que pour les espaces publics lorsque la collectivité concernée fera appel à une structure d'insertion pour l'entretien. Il en va de même pour ce qui concerne les parties communes ou les espaces résidentiels relevant des bailleurs. Ces actions peuvent être également mentionnées dans les conventions d'exonération de la TFPB.

Ces embauches pourront être directes (bailleurs, ville de Flers, Flers Agglo) ou indirectes, c'est à dire effectuées par les prestataires retenus par les maîtres d'ouvrages (Régie des Quartiers Arc en Ciel….).

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

Maitrise d'ouvrage	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion 5 %	Objectif d'insertion/ nombre d'heures
À l'échelle du projet :	**48 977 687 €**	**561 027 h**	**5 %**	**28 051 h**
Orne Habitat	14 109 081 €	166 039 h	5 %	8 302 h
SAGIM	22 465 417 €	268 493 h	5 %	13 425 h
FLERS AGGLO	8 324 222 €	78 570 h	5 %	3 929 h
VILLE DE FLERS	4 078 969 €	47 924 h	5 %	2 396 h

Le volume d'heures d'insertion minimum sera de 28 051 heures soit 17 personnes en ETP. Pour atteindre la cible à 7 % cela représentera un volume de 39 272 heures dédiées à l'insertion, soit en ETP 24 personnes.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- 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 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.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Compte tenu du volet « développement économique, emploi, insertion » du contrat de ville, un outil clé au service des politiques d'emploi et de développement économique sur les quartiers a été initié par Flers Agglo : le Fond d'Initiative Pour l'Emploi (FIPE).

Ce fond porté par l'agglomération est destiné à permettre l'élaboration d'actions sur les thématiques de l'emploi, du développement économique, l'insertion professionnelle ou la création d'activité. Ce fond est abondé par les crédits Politique de la ville. Ainsi, sur les années 2016 et 2017 plus de 117.000 € de financements ont été mobilisés pour une moyenne de 13 projets qui ont pu être abondés par les partenaires : Conseil départemental, bailleurs sociaux.

Cet outil est mobilisé pour le financement exclusif d'actions se déroulant sur les quartiers ou touchant en majorité des bénéficiaires résidant en QPV.

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

Les investissements réalisés sur ce quartier doivent constituer un levier majeur pour l'insertion professionnelle des habitants des QPV. Tel est l'engagement des partenaires qui trouve son opérationnalité dans cette présente convention.

Comme lors du PNRU sur le quartier Saint Sauveur, une chargée de mission au sein de Flers Agglo (Direction Attractivité du Territoire) est l'interlocutrice des maîtres d'ouvrage pour mettre en œuvre et cibler les clauses d'insertion, mettre en relation les entreprises (profil recherché) et les publics concernés (domiciliation, qualification …) mais également pour suivre la mise en application de ces clauses (nombre de bénéficiaires et d'heures d'insertion réalisées…)

La chargée de mission de Flers Agglo rendra compte devant les maîtres d'ouvrage du niveau d'exécution de la clause d'insertion au sein des instances de pilotage. A ce titre, un tableau de bord établi lors du PNRU 1 sera utilisé pour préciser les parcours des bénéficiaires de la clause sociale.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du quartier concerné 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 quartier et à son 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.



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier de Saint-Michel, un travail sur la mémoire du quartier a été réalisé en février 2017. Les personnes habitant, ayant habité Saint-Michel ou connaissant le quartier ont été invitées à participer à l'élaboration de son Histoire.

Des personnes sont venues témoigner, apporter, partager des photos, vidéos, documents, anecdotes, relatifs à l'Histoire du quartier, à la Maison d'Activités Saint-Michel.

Ce travail a permis de réaliser une synthèse photographique du ressenti des habitants et déboucher sur un documentaire portant sur l'Histoire du quartier.

Pour compléter le travail de mémoire, un reportage photographique sera engagé au cours du 1er semestre 2020 afin de conserver des images du quartier d'aujourd'hui et de pouvoir ainsi mieux visualiser les changements produits à l'issue du projet de rénovation urbaine.



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU, qui s'entend comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

La date de prise compte des dépenses des opérations, lorsqu'elle fait l'objet d'une validation spécifique de l'ANRU, est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si elle n'est pas renseignée pour chaque opération listée ci-après, c'est la date de signature de la convention qui s'applique.

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

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

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**
  - 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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 16 logements - Bâtiment les Fauvettes - Allée des Oiseaux - Flers	867-6061003-21-0001-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	130 760,85 €	66,94%	87 525,11 €	02/10/2017

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 48 logements - Bâtiment LES RUBIS - 2 au 6 Allée des Pierres Précieuses - FLERS	867-6061003-21-0002-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	1 001 709,70 €	18,69%	187 200,61 €	

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 16 logements - Bâtiment LES GRENATS - 11 Allée des Pierres Précieuses FLERS	867-6061003-21-0002-002	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	233 371,27 €	26,74%	62 400,33 €	

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 32 logements - Bâtiment BARBEY D'AUREVILLY - 73 au 79 Rue du Mont Saint Michel - FLERS	867-6061003-21-0002-003	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	687 273,64 €	18,16%	124 800,23 €	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- **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 cofinancé 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	38	38			4
PLUS AA	4	4			4
Total PLUS	**42**	**42**			
% PLUS sur total programmation	40%				
PLAI neuf	57	57			4
PLAI AA	5	5			4
Total PLAI	**62**	**62**			
% PLAI sur total programmation	**60%**				
Total programmation	**104**	**104**			

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 12 LOGEMENTS (7 PLAI + 5 PLUS) - Secteur MONOD - Flers	867-6061003-31-0001-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	
				PLAI	7	68 600,00 €	54 600,00 €	123 200,00 €	
				total	12	130 100,00 €	54 600,00 €	184 700,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 3 LOGEMENTS (1 PLAI + 2 PLUS) - 22 rue Desrivières - Flers	867-6061003-31-0001-002	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	
				PLAI	1	9 800,00 €	7 800,00 €	17 600,00 €	
				total	3	34 400,00 €	7 800,00 €	42 200,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 25 LOGEMENTS (15 PLAI + 10 PLUS) - Secteurs diffus non identifiés - Flers	867-6061003-31-0001-003	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	10	123 000,00 €		123 000,00 €	
				PLAI	15	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €	
				total	25	270 000,00 €	117 000,00 €	387 000,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 PLAI + 2 PLUS) - 5 rue Guy Mollet - Flers	867-6061003-31-0001-004	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €	
				total	6	63 800,00 €	31 200,00 €	95 000,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 PLAI + 2 PLUS) - 6-12 rue de la Motte Ango - Flers	867-6061003-31-0001-005	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	
				PLAI	4	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €	
				total	6	63 800,00 €	31 200,00 €	95 000,00 €	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 14 LOGEMENTS (9 PLAI + 5 PLUS) - Site à identifier - Flers	867-6061003-31-0002-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	
				PLAI	9	88 200,00 €	70 200,00 €	158 400,00 €	
				total	14	149 700,00 €	70 200,00 €	219 900,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
RECONSTITUTION DE 38 LOGEMENTS (22 PLAI + 16 PLUS) - La Bissonnière - Flers	867-6061003-31-0002-002	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	PLUS	16	196 800,00 €		196 800,00 €	
				PLAI	22	215 600,00 €	171 600,00 €	387 200,00 €	
				total	38	412 400,00 €	171 600,00 €	584 000,00 €	

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

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 80 logements - Secteur Résidence Foucault - Flers (BBC rénovation)	867-6061003-33-0001-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Assiette prêt bonifié	2 540 818,18 €		volume de prêt bonifié	200 000,00 €	
				Assiette subvention	1 740 818,18 €	20,00%	Subvention	348 163,64 €	
							Total concours financier	548 163,64 €	

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 56 logements - Secteur La Béguinière - Flers (BBC rénovation)	867-6061003-33-0001-002	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Assiette prêt bonifié	1 794 072,73 €		volume de prêt bonifié	181 230,00 €	
				Assiette subvention	1 234 072,73 €	18,00%	Subvention	222 133,09 €	
							Total concours financier	403 363,09 €	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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 112 logements - Allée des Pierres Précieuses - FLERS (BBC rénovation)	867-6061003-33-0002-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Assiette prêt bonifié	5 600 000,01 €		volume de prêt bonifié	422 884,08 €	
				Assiette subvention	4 480 000,01 €	20,00%	Subvention	896 000,00 €	
							Total concours financier	1 318 884,08 €	

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

La programmation de la résidentialisation des logements locatifs sociaux concerne l'intégralité des logements sur les secteurs suivants : allée des Oiseaux, des Pierres Précieuses, les Hommes Célèbres, Foucault, Passereaux, Roland Garros et la Béguinière:

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
Résidentialisation de 80 logements - Allée des Oiseaux - Flers	867-6061003-34-0001-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	630 717,50 €	32,93%	207 679,50 €	

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
Résidentialisation de 80 logements - Résidence Foucault - Flers	867-6061003-34-0001-002	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	391 000,00 €	25,00%	97 750,00 €	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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
Résidentialisation de 56 logements- Secteur La Béguinière - Flers	867-6061003-34-0001-003	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	459 333,00 €	20,00%	91 866,60 €	

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
Résidentialisation de 14 logements - Secteur Les Passereaux - Flers	867-6061003-34-0001-004	61169 Flers 6061003 Saint Michel	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	206 396,25 €	17,15%	35 396,96 €	

- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

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

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

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

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 Flers Agglomération, l'ANRU, et le VENDEUR aux présentes, une subvention est accordée par l'ANRU sous réserve du respect des conditions déterminantes suivantes :

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- L'ACQUEREUR s'engage à occuper ce logement à titre de résidence principale,

- La présente acquisition bénéficie également d'un autre dispositif soutenant l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, TVA à taux réduit, prêt social location accession, subvention de la collectivité locale, prêt Action Logement, autre).

- La présente vente est conclue moyennant un prix calculé après déduction de la subvention ANRU d'un montant de … €. Ce prix de vente est inférieur au plafond fixé par l'arrêté conjoint des ministres chargés du budget de l'économie et du logement concernant la vente de logements dans les opérations d'accession des organismes à loyer modéré prévu à l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation.

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

Pour engager une mutation sur l'ensemble du secteur concerné par le renouvellement urbain, 10 constructions « accession sociale » sont prévues sur un terrain situé à la frange immédiate du quartier.

Sans objet

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

Sans objet

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

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
Rénovation du centre commercial - Allée des Pierres Précieuses - FLERS	867-6061003-38-0001-001	61169 Flers 6061003 Saint Michel	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	487 218,60 €	29,02%	141 375,25 €	

Article 9.1.2 *[le cas échéant]* Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Néant

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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.

⌦ VOLET AMENAGEMENT PUBLIC

⇨ L'aménagement d'espaces publics détaillé ci-dessous :

- Réalisation d'une place urbaine avec parking sur le secteur des Pierres Précieuses
- Requalification de la plaine sportive sur le secteur des Oiseaux
- Réalisation d'un jardin public sur le secteur des Hommes Célèbres
- Rénovation du jardin partagé sur le secteur de la Béguinière
- Réalisation d'un parvis devant l'école des Vallées

⇨ L'aménagement de voiries et de cheminements piétonniers détaillé ci-dessous :

- Requalification de la rue du Mont-Saint-Michel de la maison d'activités jusqu'à l'école des Vallées
- Aménagement de cheminements sécurisés (pistes cyclables séparés…)
- Requalification des rues du Hariel, de la Bissonnière, E. Maunoury, H. Goussin avec son prolongement

⇨ L'aménagement de sept points d'apport volontaire pour les déchets ménagers et tri-sélectif (SIRTOM)

⌦ VOLET EQUIPEMENTS/SERVICES/COMMERCES

- La restructuration interne de la maison d'activités (Flers Agglo)
- La construction d'un multi-accueil avec des espaces verts sur le secteur des oiseaux (Flers Agglo)
- La démolition et la construction d'un nouveau bâtiment pour l'école des Vallées (partie administratif/accueil et réfectoire) et la mise au propre des trois autres bâtiments pour la maternelle, l'élémentaire et la salle polyvalente (Ville de Flers)
- La construction de l'espace paramédical sur le secteur de l'allée des Pierres Précieuses (SAGIM)
- La démolition de 40 box de garages sur le secteur des oiseaux (Flers Agglo)

⌦ VOLET HABITAT

- L'acquisition d'immeubles ou de parcelles pour la reconstitution de l'offre sociale (Flers Agglo)
- La viabilisation des parcelles pour la reconstitution de l'offre (Flers Agglo)
- La construction de 9 logements au-dessus de l'espace paramédical (SAGIM)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la Région Normandie notamment dans le cadre d'une convention de partenariat territorial signée entre l'ANRU et la Région Normandie

Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre l'ANRU et la Région Normandie pour la période 2017-2024 et du Contrat de Territoire conclu entre la Région Normandie et Flers Agglo, des financements dont mis en œuvre avec la participation de la Région à hauteur de 4,9 M € pour un investissement global de 49 M €.

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 notamment des opérations hors financement ANRU

⇨ POUR LES OPERATIONS DE RECONSTITUTION DE L'OFFRE

Maitre d'ouvrage : Orne Habitat	Maitre d'ouvrage : SAGIM
3 logements en centre-ville (rue Desrivières) *Montant de l'assiette subventionnable : 376 993.75 €* *Participation de la Région Normandie : 48 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2*	9 logements - quartier Saint-Michel (étages espace paramédical) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 409 450 €* *Participation de la Région Normandie : 250 000 € (idée construction)* *Calendrier opérationnel 2021 – semestre 2*
6 logements en centre-ville (rue Guy Mollet) *Montant de l'assiette subventionnable : 704 998.13 €* *Participation de la Région Normandie : 96 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2*	
6 logements en centre-ville (rue Motte Ango) *Montant de l'assiette subventionnable : 710 020.66 €* *Participation de la Région Normandie : 96 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2*	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

⇨ POUR LES OPERATIONS DE RESIDENTIALISATION

Maitre d'ouvrage : Orne Habitat	Maitre d'ouvrage : SAGIM
80 logements, secteur des Oiseaux (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 614 264 €* *Participation de la Région Normandie : 240 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1*	112 logements, secteur des P. Précieuses (SAGIM) *Montant de l'assiette subventionnable : 659 000.60 €* *Participation de la Région Normandie : 240 000 €* *Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 2*
80 logements, Résidence Foucault (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 380 800 €* *Participation de la Région Normandie : 152 320 €* *Calendrier opérationnel : 2023- semestre 1*	96 logements « les Hommes Célèbres » (SAGIM) *Montant de l'assiette subventionnable : 400 000.48 €* *Participation de la Région Normandie : 160 000.19 €* *Calendrier opérationnel : 2024 - semestre 2*
56 logements, Résidence « La Béguinière » (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 447 350.40 €* *Participation de la Région Normandie : 178 940.16 €* *Calendrier opérationnel 2023 – semestre 2*	48 logements « Roland Garros » (SAGIM) *Montant de l'assiette subventionnable : 200 000.53 €* *Participation de la Région Normandie : 80 000.21 €* *Calendrier opérationnel : 2022 - semestre 2*
14 logements, secteur « des passereaux » (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 201 012 €* *Participation de la Région Normandie : 80 404.80 €* *Calendrier opérationnel 2023 – semestre 2*	

⇨ POUR LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS

Maitre d'ouvrage : Flers Agglo	
Requalification de la plaine sportive *Montant de l'assiette subventionnable : 1 104 116 €* *Participation de la Région Normandie : 441 646 €* *Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 1*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 1) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 761 163 €* *Participation de la Région Normandie : 480 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Réalisation d'une place urbaine *Montant de l'assiette subventionnable : 1 446 895 €* *Participation de la Région Normandie : 480 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 2) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 280 845 €* *Participation de la Région Normandie : 480 000 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*
Réalisation d'un jardin public *Montant de l'assiette subventionnable : 332 589 €* *Participation de la Région Normandie : 133 035 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 3) *Montant de l'assiette subventionnable : 571 806 €* *Participation de la Région Normandie : 228 722 €* *Calendrier opérationnel : 2028 – semestre 2*
Rénovation du jardin partagé *Montant de l'assiette subventionnable : 508 235 €* *Participation de la Région Normandie : 203 294 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*	Aménagement des espaces extérieurs du multi-accueil *Montant de l'assiette subventionnable : 188 100 €* *Participation de la Région Normandie : 75 240 €* *Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 1*

⇨ POUR LES OPERATIONS D'EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

Maitre d'ouvrage : Flers Agglo	Maitre d'ouvrage : SAGIM
Rénovation de la maison d'activités *Montant de l'assiette subventionnable : 295 000 €* *Participation de la Région Normandie : 118 000 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 1*	Rénovation du centre commercial *Montant de l'assiette subventionnable : 680 126.09 €* *Participation de la Région Normandie : 272 050.44 €* *Calendrier opérationnel : 2020 semestre 1*
Construction du multi-accueil Farandole *Montant de l'assiette subventionnable : 660 472 €* *Participation de la Région Normandie : 264 189 €* *Calendrier opérationnel 2021 – semestre 2*	Construction d'un espace paramédical *Montant de l'assiette subventionnable : 414 000 €* *Participation de la Région Normandie : 165 600 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2*

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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 C6. 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.

Sans objet

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

⇨ POUR LES OPERATIONS DE REQUALIFICATION DES LOGEMENTS : FONDS FEDER-ITI

Maitre d'ouvrage : Orne Habitat	Maitre d'ouvrage : SAGIM
80 logements, secteur des Oiseaux (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 3 296 000 €* *Participation des fonds FEDER-ITI : 400 000 €* *Calendrier opérationnel : 2018 – semestre 1*	112 logements, secteur des P. Précieuses (SAGIM) *Montant de l'assiette subventionnable : 5 600 000.01 €* *Participation des fonds FEDER-ITI : 560 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021- semestre 2*
80 logements, Résidence Foucault (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 2 540 818.18 €* *Participation des fonds FEDER-ITI : 400 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 - semestre 2*	
56 logements, Résidence « La Béguinière » (Orne Habitat) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 794 072.73 €* *Participation des fonds FEDER-ITI : 280 000 €* *Calendrier opérationnel 2022 – semestre 2*	

⇨ POUR LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS : ETAT –DROIT COMMUN (DPV, DSIL, DETR)

Maitre d'ouvrage : Flers Agglo	
Requalification de la plaine sportive *Montant de l'assiette subventionnable : 1 104 116 €* *Participation de l'Etat - DPV : 220 823 €* *Participation de l'Etat – DETR : 220 823 €* *Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 1*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 1) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 761 163 €* *Participation de l'Etat - DPV : 440 291 €* *Participation de l'Etat – DETR : 48 348 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Réalisation d'une place urbaine *Montant de l'assiette subventionnable : 1 446 895 €* *Participation de l'Etat - DPV : 332 786 €* *Participation de l'Etat – DETR : 318 317 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 1*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 2) *Montant de l'assiette subventionnable : 1 280 845 €* *Participation de l'Etat - DPV : 320 211 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*
Réalisation d'un jardin public *Montant de l'assiette subventionnable : 332 589 €* *Participation de l'Etat - DPV : 66 518 €* *Participation de l'Etat – DETR : 66 517 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*	Aménagement de la rue du Mont-Saint-Michel (secteur 3) *Montant de l'assiette subventionnable : 571 806 €* *Participation de l'Etat - DPV : 85 771 €* *Calendrier opérationnel : 2028 – semestre 2*
Rénovation du jardin partagé *Montant de l'assiette subventionnable : 508 235 €* *Participation de l'Etat - DPV : 101 647 €* *Participation de l'Etat – DETR : 101 647 €* *Calendrier opérationnel : 2024 – semestre 2*	Aménagement des espaces extérieurs du multi-accueil *Montant de l'assiette subventionnable : 188 100 €* *Participation de l'Etat - DPV : 37 620 €* *Participation de l'Etat – DETR : 37 620 €* *Calendrier opérationnel : 2022 – semestre 1*
Maitre d'ouvrage : Ville de Flers	
Rénovation du Parvis devant l'école des Vallées *Montant de l'assiette subventionnable : 500 828 €* *Participation de l'Etat - DPV : 150 248 €* *Participation de l'Etat – DETR : 250 414 €* *Calendrier opérationnel : 2028 – semestre 1*	

⇨ POUR LES OPERATIONS D'AMELIORATION DE LA QUALITE DE SERVICE ET LES EQUIPEMENTS

Maitre d'ouvrage : SIRTOM	**Maitre d'ouvrage : Flers Agglo**
Aménagement de Points d'Apport Volontaire de déchets recyclables *Montant de l'assiette subventionnable : 350 000 €* *Participation des Maîtres d'Ouvrage : 210 000 €* *Participation de l'Etat- DETR : 70 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2*	Construction du multi-accueil Farandole *Montant de l'assiette subventionnable : 660 472 €* *Participation de l'Etat - DPV : 66 047 €* *Participation de la CAF de l'Orne : 195 000 €* *Calendrier opérationnel : 2021 – semestre 2*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Maitre d'ouvrage : Ville de Flers	
Rénovation école des Vallées *Montant de l'assiette subventionnable : 3 578 141 €* *Participation de l'Etat- DSIL : 2 146 885 €* *Participation de l'Etat- DETR : 715 630 €* *Calendrier opérationnel : 2026– semestre 2*	

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

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

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

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

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de **4 914 205.40 €,** comprenant 2 985 891.32 € de subventions et 1 928 314.08 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **14 492 872 €.** 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 **14 492 872 €.** 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 Normandie s'entend pour un montant de **4 963 441.80 €** 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 C8 (sans objet).

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[8] :

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Saint-Michel- QPV n° 061003	2 985 891.32 €	1 928 314.08 €	4 914 205.40 €
Totaux :	**2 985 891.32 €**	**1 928 314.08 €**	**4 914 205.40 €**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'attribution des aides de la Région Normandie est soumise à validation de la Commission Permanente du Conseil Régional, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention. Le versement des aides, dont les modalités sont précisées dans une convention de financement, sera effectué conformément au règlement des subventions régionales en vigueur.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Une attention particulière sera portée sur l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement au regard des cibles chiffrées mentionnées dans la charte partenariale de relogement. Les objectifs pour l'ingénierie et la gestion urbaine de proximité feront également l'objet d'un point prioritaire à aborder lors de revues de projet.
Un compte-rendu 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.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le premier semestre 2018 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le premier semestre 2028.

14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[9] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU 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.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Date: 9/7/2020 | 12:22:28 CEST

Signatures:

Le/La Président de REGION NORMANDIE	DocuSigned by: Hervé MORIN DB2DCF09C476432...
Le/La Président de FLERS AGGLO	DocuSigned by: Yves GOASDOUE 48396C66841D474...
Le/La Directrice de CAF DE L'ORNE	DocuSigned by: Anne BASTIEN 8073A704342E429...
Le/La Directrice Régionale de BANQUE DES TERRITOIRES	DocuSigned by: Céline SENMARTIN 6E2CC60D016D46C...
Le/La Directeur Général de ORNE HABITAT	DocuSigned by: Christophe BOUSCAUD 5F8E85BD10EE466...
Le/La Directeur Général de SAGIM	DocuSigned by: Stéphane AULERT AD1A2BE817114A2...
Le/La Conseiller délégué de MAIRIE DE FLERS	DocuSigned by: Laurent JUMELINE A7601CE9ABBB4CE...

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Le/La Directrice Régionale de ACTION LOGEMENT Patricia PETIT	DocuSigned by: Patricia PETIT 72FE80208F2649D...
Le/La Président de SIRTOM FLERS-CONDE Thierry AUBIN	DocuSigned by:  FE913738487B43D...
Le/La Préfète de PREFECTURE DE l'ORNE	DocuSigned by: Françoise TAHERI AF336BD3AB18423...

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

2020-2024

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN CONVENTION PLURIANNUELLE



QUARTIER SAINT-MICHEL (061003)

ANNEXES

FLERS AGGLOMERATION

DIRECTION DE LA RENOVATION URBAINE

2020-2024

Flers Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet

A1 Plan de situation du quartier identifié à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

A2 Carte de présentation du quartier qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment,

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 (description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études mis en œuvre pendant le protocole)

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur le quartier, 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 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

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

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

C5 Convention de programme signée avec l'Anah *(sans objet)*

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

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

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

D2 Présentation de la gouvernance et conduite de projet

D3 Concertation et co-construction du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

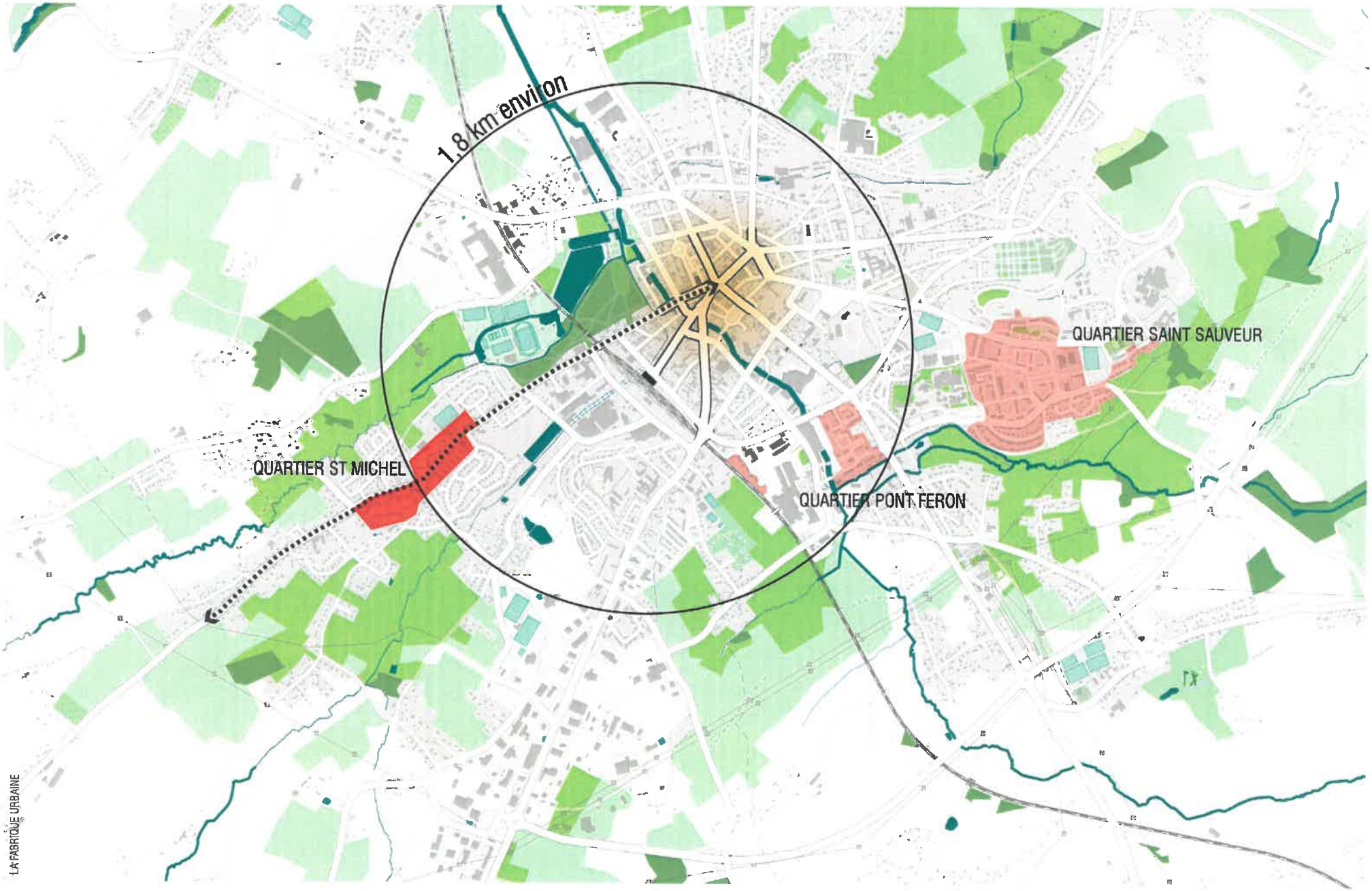
A- PRESENTATION DU PROJET

Flers Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

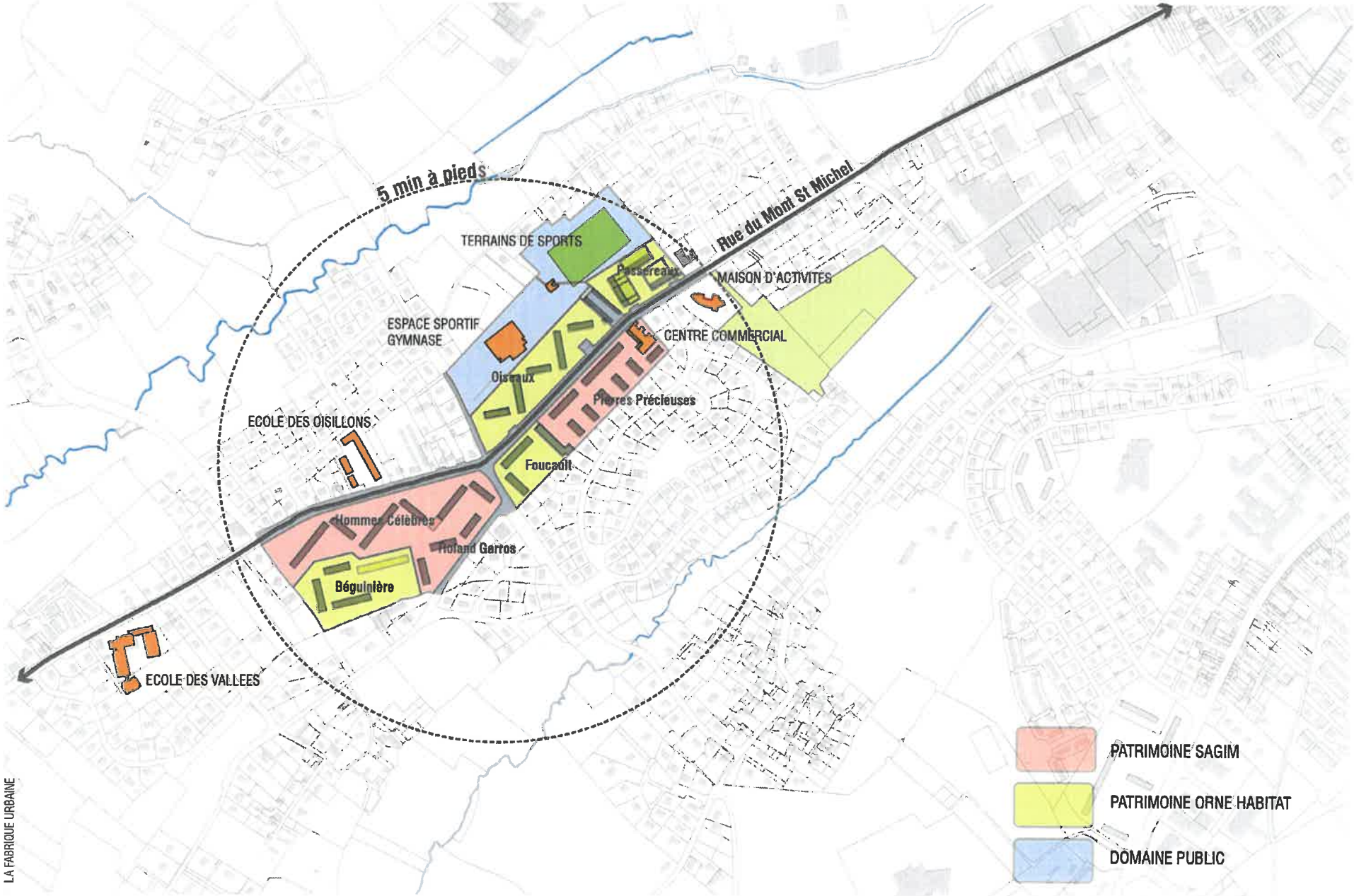
ANNEXE A1

PLAN DE SITUATION DES QUARTIERS IDENTIFIÉS À L'ARTICLE 1 AU SEIN DU TERRITOIRE DU CONTRAT DE VILLE



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



LA FABRIQUE URBAINE

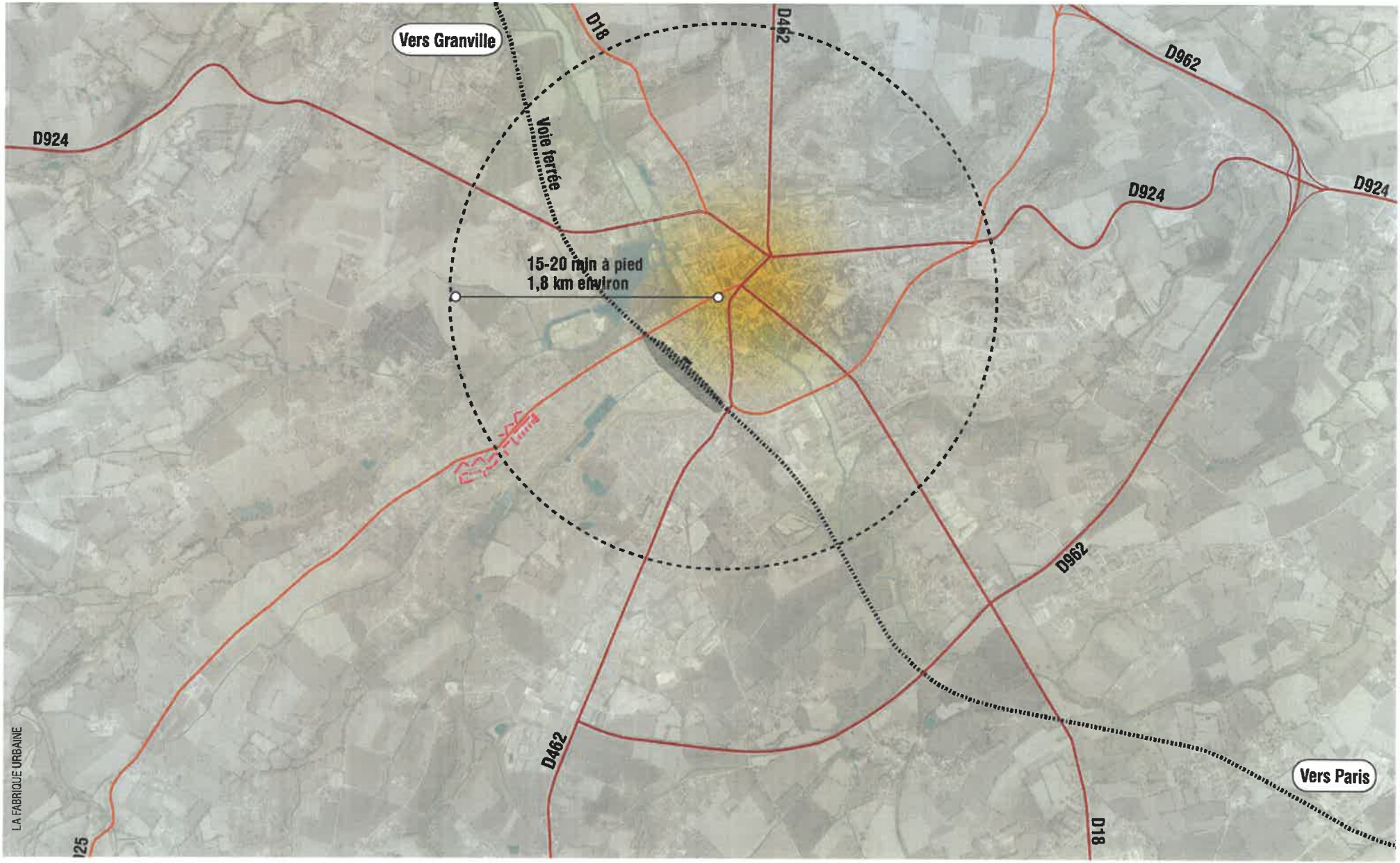
<Annexes à la Convention pluri-annuelle - NPRU ST MICHEL

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

FLERS AGGLO

ANNEXE A3
CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER CONNECTE INSCRIT SUR LES GRANDES INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE



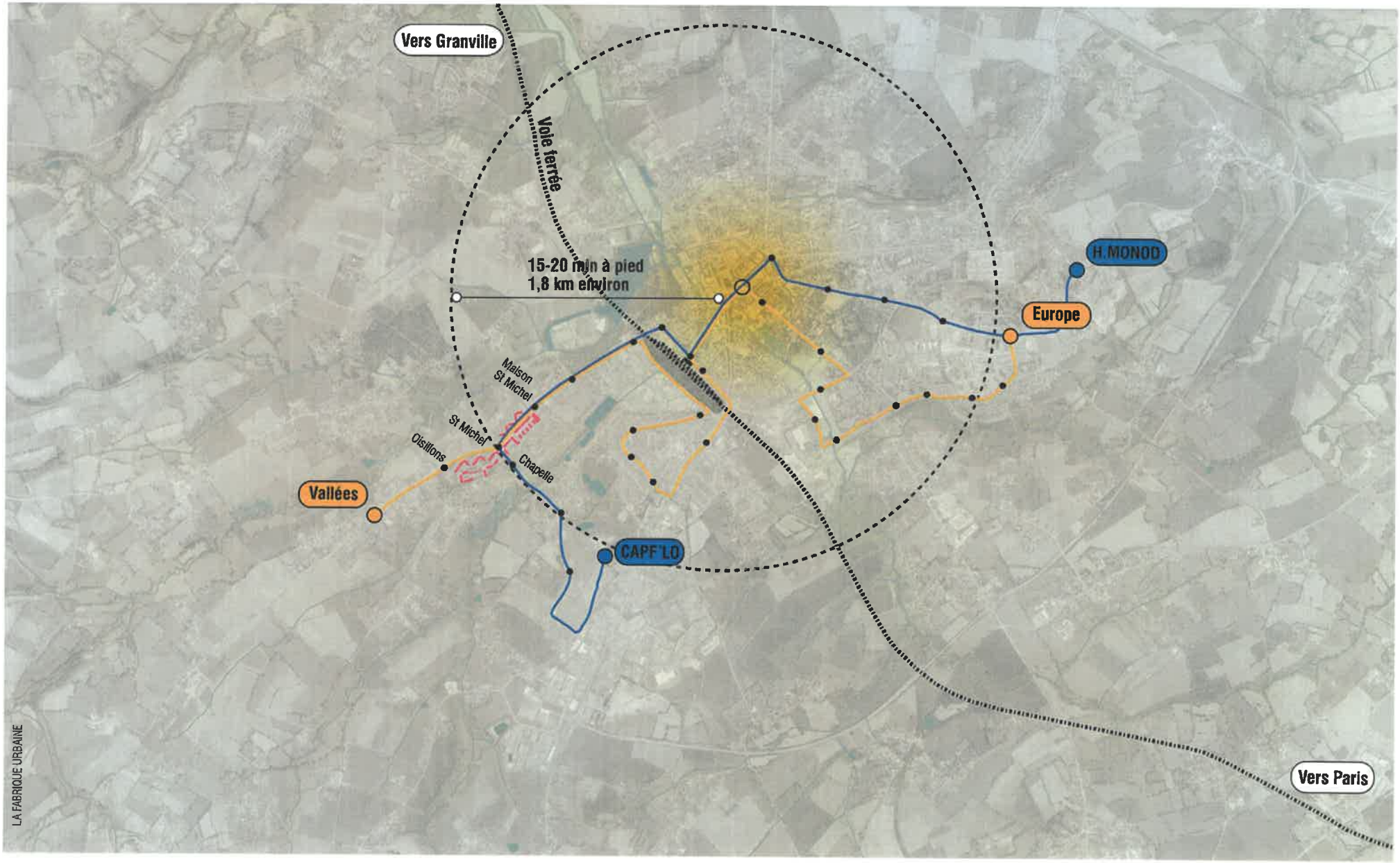
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER CONNECTE INSCRIT SUR LES GRANDES INFRASTRUCTURES DU TERRITOIRE



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3
CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER LINÉRAIRE, TRAVERSE MARQUE PAR LA PRESENCE DE FLUX DE PASSAGE IMPORTANTS

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3
CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER COUPE EN DEUX

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER LINÉRAIRE, TRAVERSE MARQUE PAR LA PRESENCE DE FLUX DE PASSAGE IMPORTANTS



LA FABRIQUE URBAINE

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3
CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UNE TRAME VIAIRE MARQUEE PAR DEFICIT DE VOIES SECONDAIRES TRANSVERSALES ET PAR DE NOMBREUSES IMPASSES

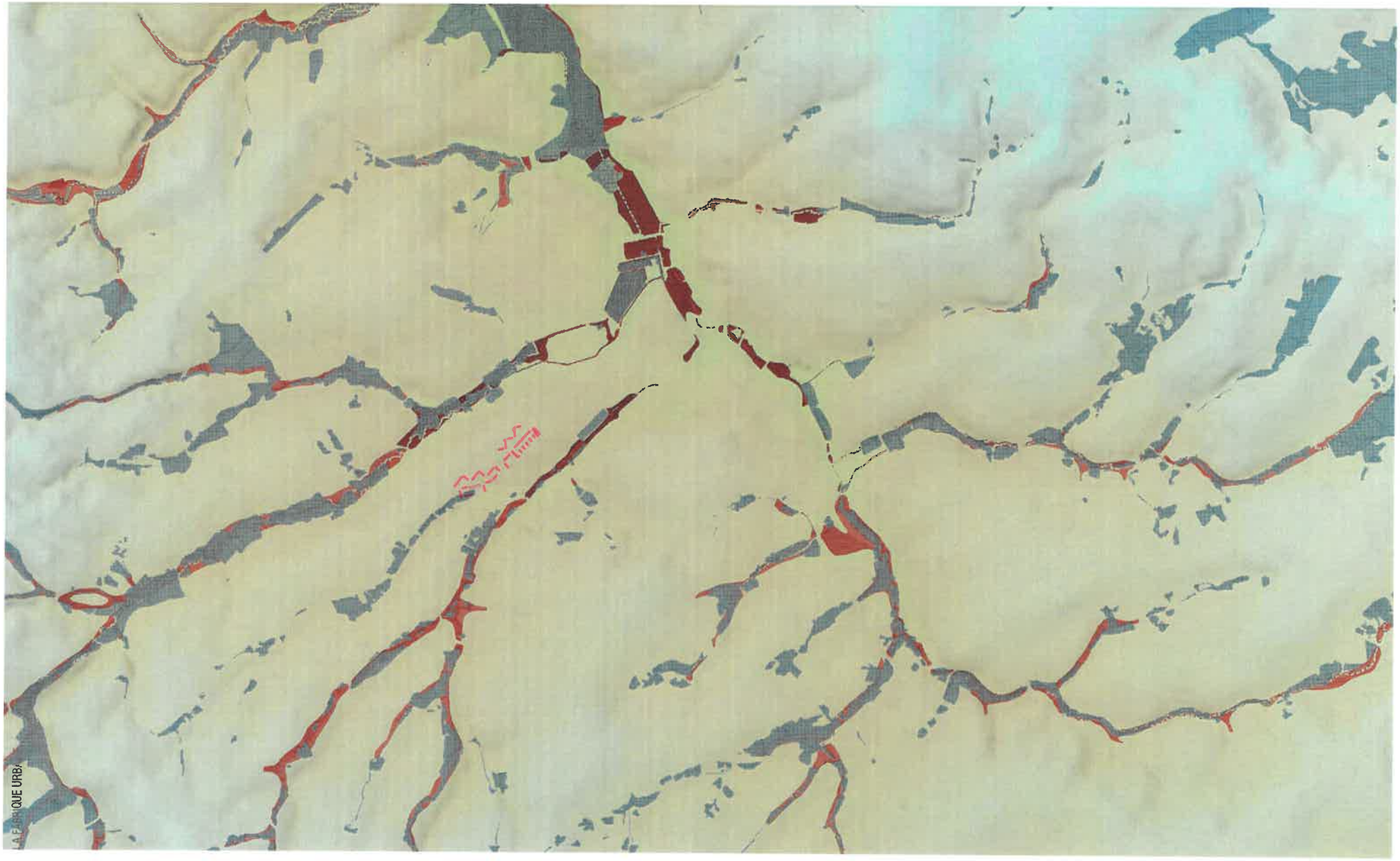
LA FABRIQUE URBAINE

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER INSCRIT DANS LA GEORAPHIE LOCALE MARQUE PAR LA PRESENCE DE L' EAU

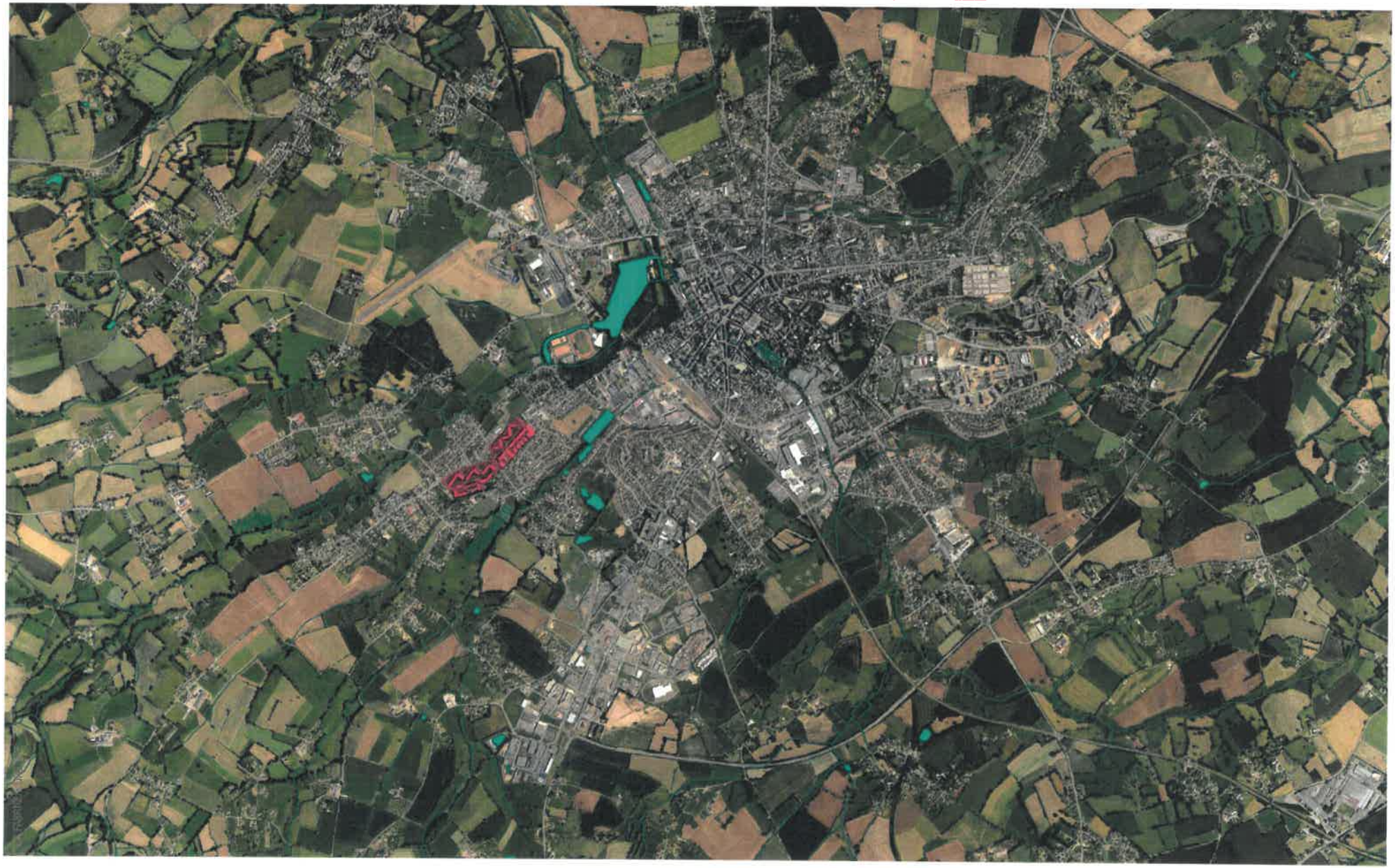


DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER AUX PORTES DE LA CAMPAGNE MARQUE PAR UNE AGRICULTURE DE CONTACT AVEC LA VILLE



ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN QUARTIER ACTIF ET EQUIPE MAIS PEU ANIMÉ



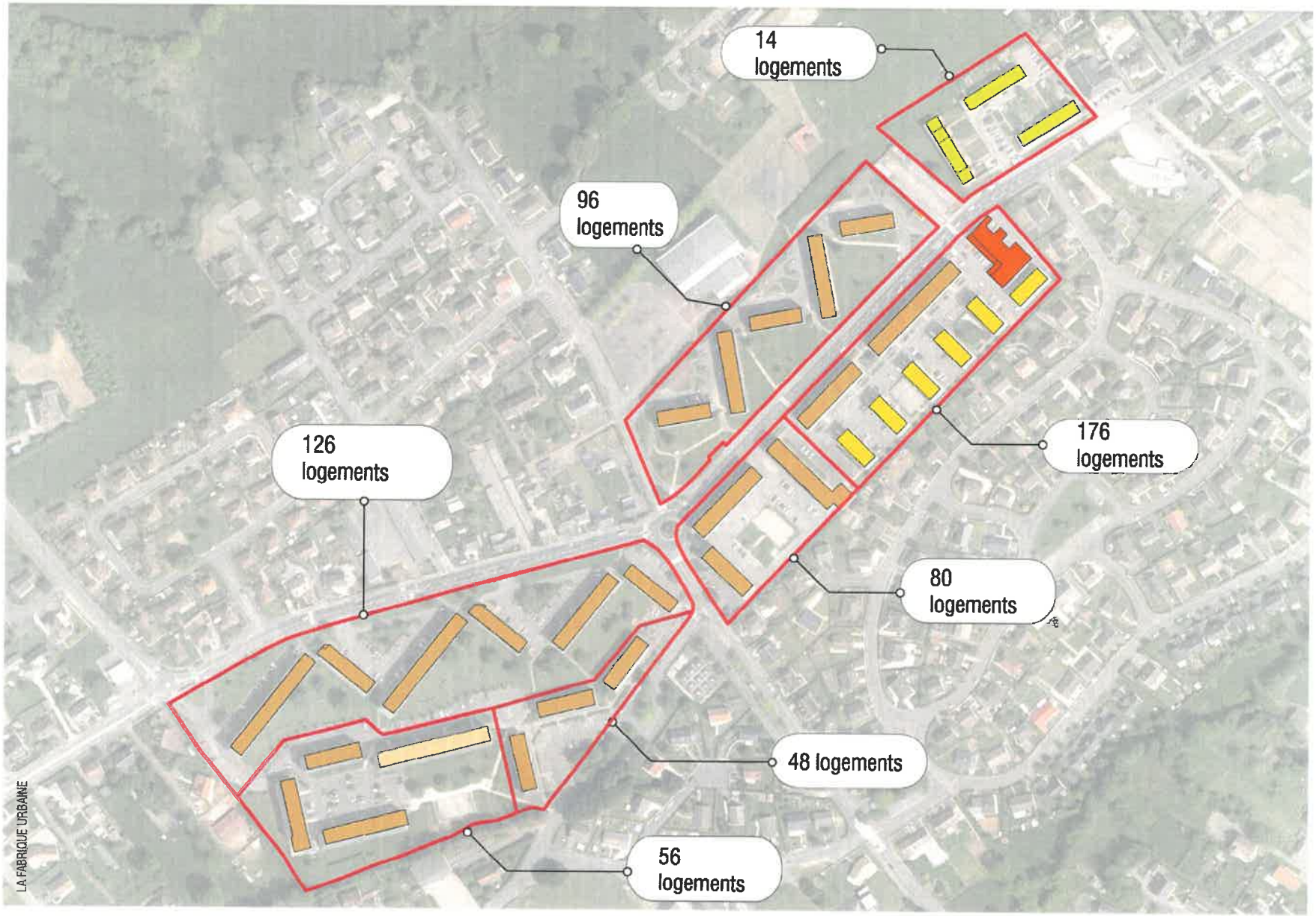
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

UN PARC IMMOBILIER SOCIAL MONOPRODUIT ET VIEILLISSANT

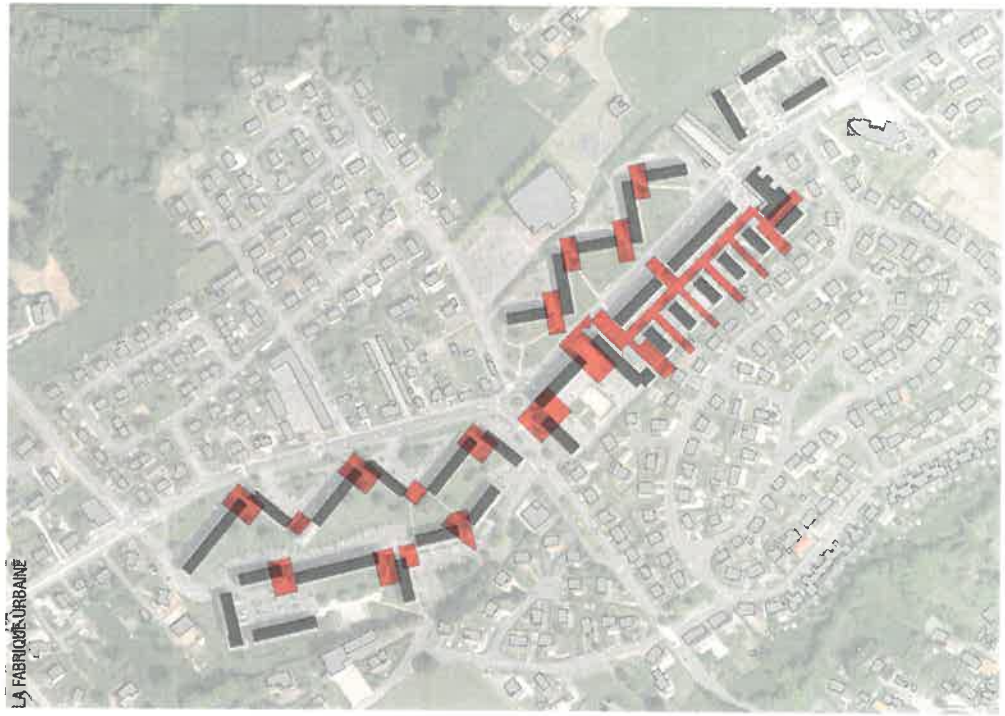


ANNEXE A3

CARTE(S) OU SCHÉMA(S) PRÉSENTANT LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET PLUS PARTICULIÈREMENT LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

DES DIFFERENCES DE DENSITE ET DE QUALITE RESIDENTIELLE





DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe A4
Synthèse de la phase protocole

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé le 2 octobre 2017, trois études complémentaires ont été engagées. Elles ont permis de conforter ou d'amender le programme urbain initial sur trois thématiques :

- ⇨ La stratégie de l'habitat : mission réalisée par Habitat et Territoires Conseil,
- ⇨ Les équipements de proximité : mission réalisée par OREKA Ingénierie,
- ⇨ Les commerces et services : mission réalisée par D2H consultants associés.

Les résultats de ces études sont accessibles sur IODA (Outil dématérialisé de l'ANRU). Une synthèse de ces études figure dans la convention à l'article 2.1

⇨ **HTC**



⇨ **OREKA**

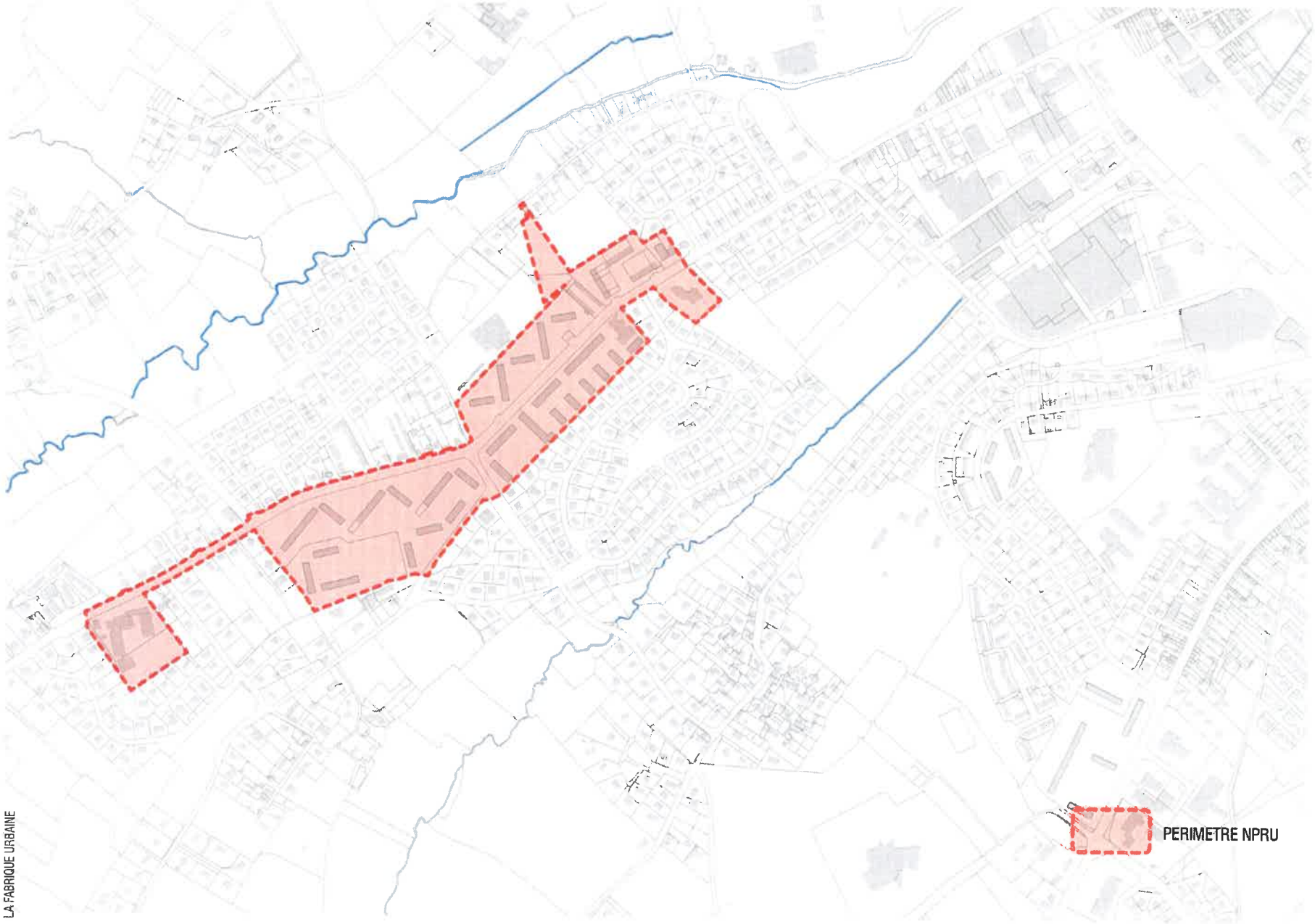


⇨ **D2H**



Les habitants et le conseil des citoyens ont été associés dans le cadre de ces trois études sous la forme de tables rondes, d'entretiens individuels, de groupe de travail et en participant aux instances de pilotage.

ANNEXE A5
SCHÉMA PERMETTANT D'IDENTIFIER LES SECTEURS IMPACTÉS ÉVENTUELLEMENT PAR LE PNRU ET LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION PROPOSÉ POUR LE NPNRU



LA FABRIQUE URBAINE

FLERS AGGLO

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe A6
Tableau de bord des objectifs urbains du projet

Principes et modalités d'élaboration

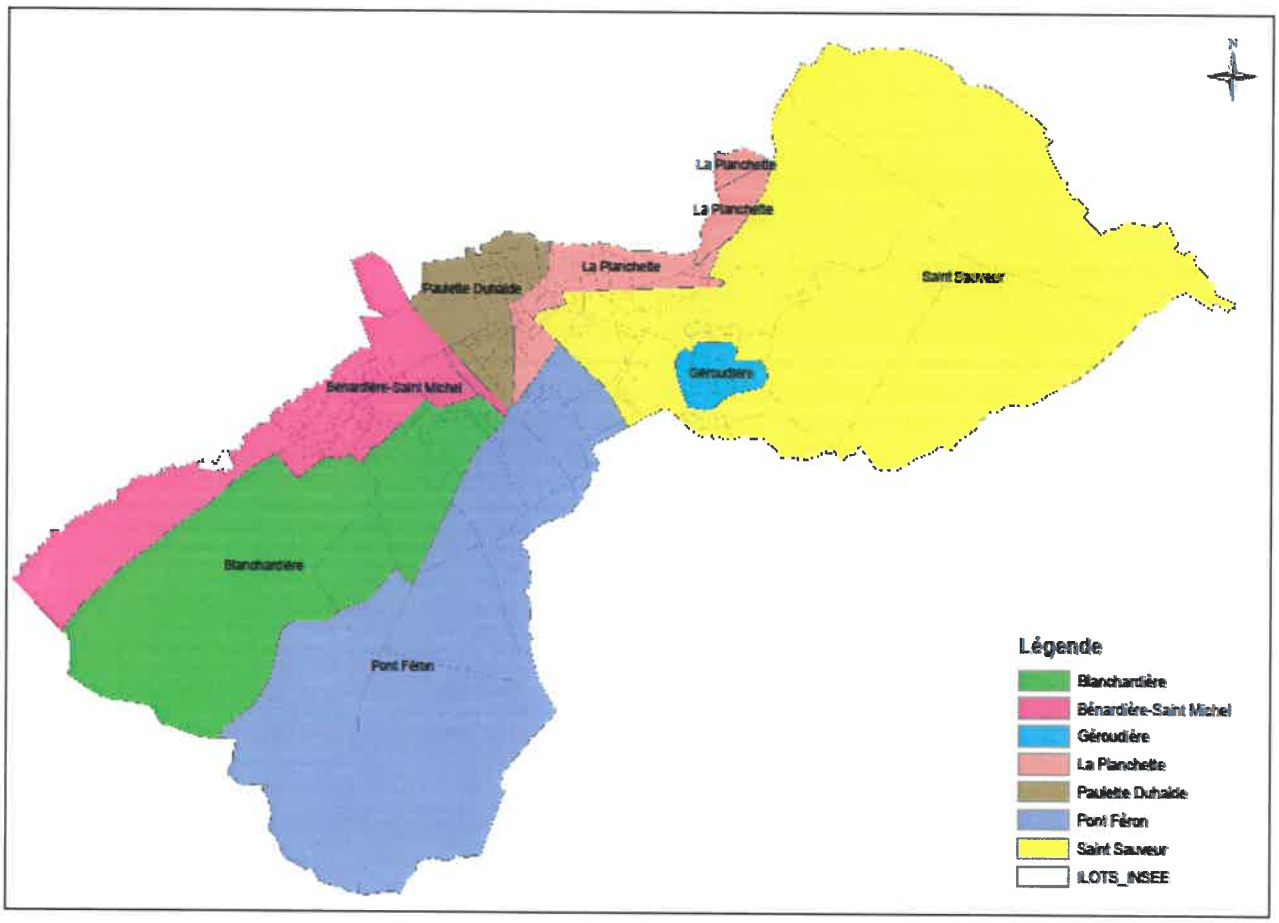
En application de l'article 2.2 de la convention pluriannuelle, les tableaux de bord déclinés ci-après formalisent, pour chaque quartier concerné par la convention et de façon hiérarchisée, les objectifs urbains recherchés par le projet. Des indicateurs quantitatifs retenus par le porteur de projet permettent 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.

La vocation du quartier à 10- 15 ans dans son territoire

Un quartier à vocation résidentielle, mieux intégré au territoire de la ville et de l'agglomération en agissant sur l'image de « l'entrée de ville » et plus connecté à son identité rurale en bénéficiant de sa position de belvédère.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis est

- IRIS « Bénardière-Saint Michel », plus large que le périmètre du projet



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés :

Faire évoluer le cadre de vie des habitants en profondeur	***Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :***	**Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants**

Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Evolution des espaces consacrés aux espaces publics et aux rencontres	**3 350 m² (Maison d'activités)**	**+ 13 000 m² (Place urbaine et sportive)**	↗	Le quartier dispose de nombreux espaces verts mais ne sont pas appropriés par les habitants car ils n'ont pas de vocation réelle. La volonté est de mettre en scène les équipements et créer des espaces fédérateurs de vie sociale	
Surface créée pour les mobilités douces	**0**	**6 000 m²**	↗	Le quartier est doté de trottoirs mais pas de cheminements doux. Une piste cyclable sur la séquence de la route du Mont St Michel permettrait de faciliter les liens entre les équipements et renforcer le sentiment d'intégration du quartier.	

Consolider le potentiel commercial et la gamme de services	***Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :***	**Favoriser la mixité fonctionnelle**

Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Diversité de l'offre commerciale dans le quartier *- Poids des commerces de 1ère nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier* *- Echelle QPV-IRIS* *- Calcul : N libre-service alimentaire + N commerces de base / NLSA+ N commerces de base + N autres)*	**4/5**	**4/5**	↔	Le quartier dispose de commerces de 1ère nécessité (boulangerie, pharmacie, épicerie, tabac/presse) positionnés en bordure d'un axe fréquenté mais peu visible depuis la rue. La volonté est de maintenir une offre adaptée aux besoins des habitants et des usagers en facilitant l'accès à ces commerces	
Offre d'équipements dans le quartier *- Nombre des équipements publics de proximité du quartier pour 1 000 habitants* *- Echelle QPV-IRIS* *- Calcul : N Eqprnt / Pop* 1000*	**4 /2210 = 8.84**		↗	Le quartier est doté d'équipements peu visibles car dispersés (maison d'activités, multi-accueil, dojo sportif et école des Vallées). La volonté est d'améliorer la gamme de services (espace paramédical) tout en mettant en valeur les équipements présents	

Adapter la densité à son environnement et rénover le parc existant	***Objectifs incontournables du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement :***	**Augmenter la diversité de l'habitat**

Indicateurs de résultat	T0	Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Equilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération *- Part des logements sociaux de l'agglomération présente sur le quartier* *-Echelle QPV-IRIS/Agglomération* *- Calcul : LLS QP/LLS EPCI*	**726/3720 = 19.52 %**		↘	Le projet urbain interroge la densité de logement sur le quartier tout en recherchant à préserver une offre abordable. La reconstitution hors QPV d'une offre en PLAI vise à contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération. Il s'agit d'optimiser les capacités d'accueil pertinent des ménages du 1er quartile hors QPV et QVA Hors QPV = 62 PLAI	
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération *- Part des logements sociaux de l'agglomération ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier* *- Echelle QPV-IRIS/Agglomération* *- Calcul : LLS PLAI QP/LLS PLAI EPCI*	**24/99 = 24 %**	**15 %**	↘		
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier - Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS du quartier *- Echelle QPV* *- Calcul : estimation de consommation énergétique d'un logement de type I du quartier * estimation de consommation énergétique moyenne des LLS du quartier*	**251**	**89**	↘	Une rénovation du parc existant est envisagée sur l'ensemble du quartier mais une partie seulement du parc est concerné par la réduction de la consommation énergétique (BBC Rénovation): 112 pour la SAGIM et 216 pour Orne Habitat. **unité KWh/m².an**	

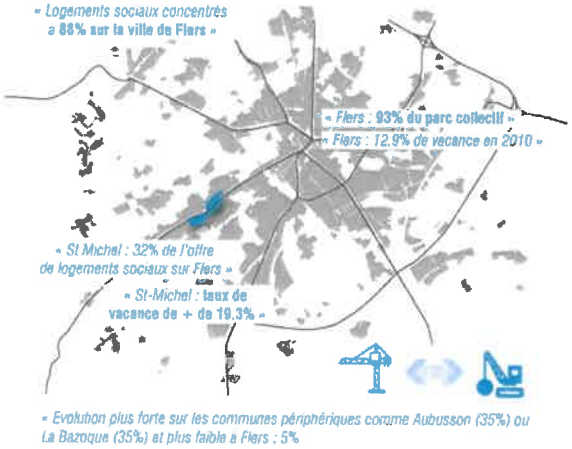
ANNEXE A7
SCHÉMA DE SYNTHÈSE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES RETENUS SUR CHACUN DES QUARTIERS, À UNE ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE ENTRE L'AGGLOMÉRATION ET LE PÉRIMÈTRE STRICT DU QPV

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Recyclage urbain

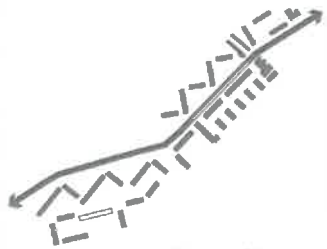


Contexte global

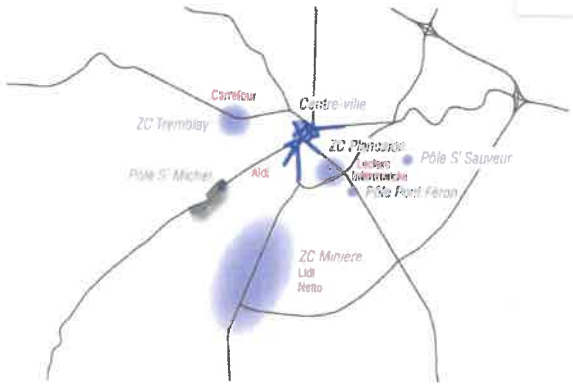


Des équipements rayonnants à proximité





Polarités commerciales



Interface urbain / rural



LA FABRIQUE URBAINE

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

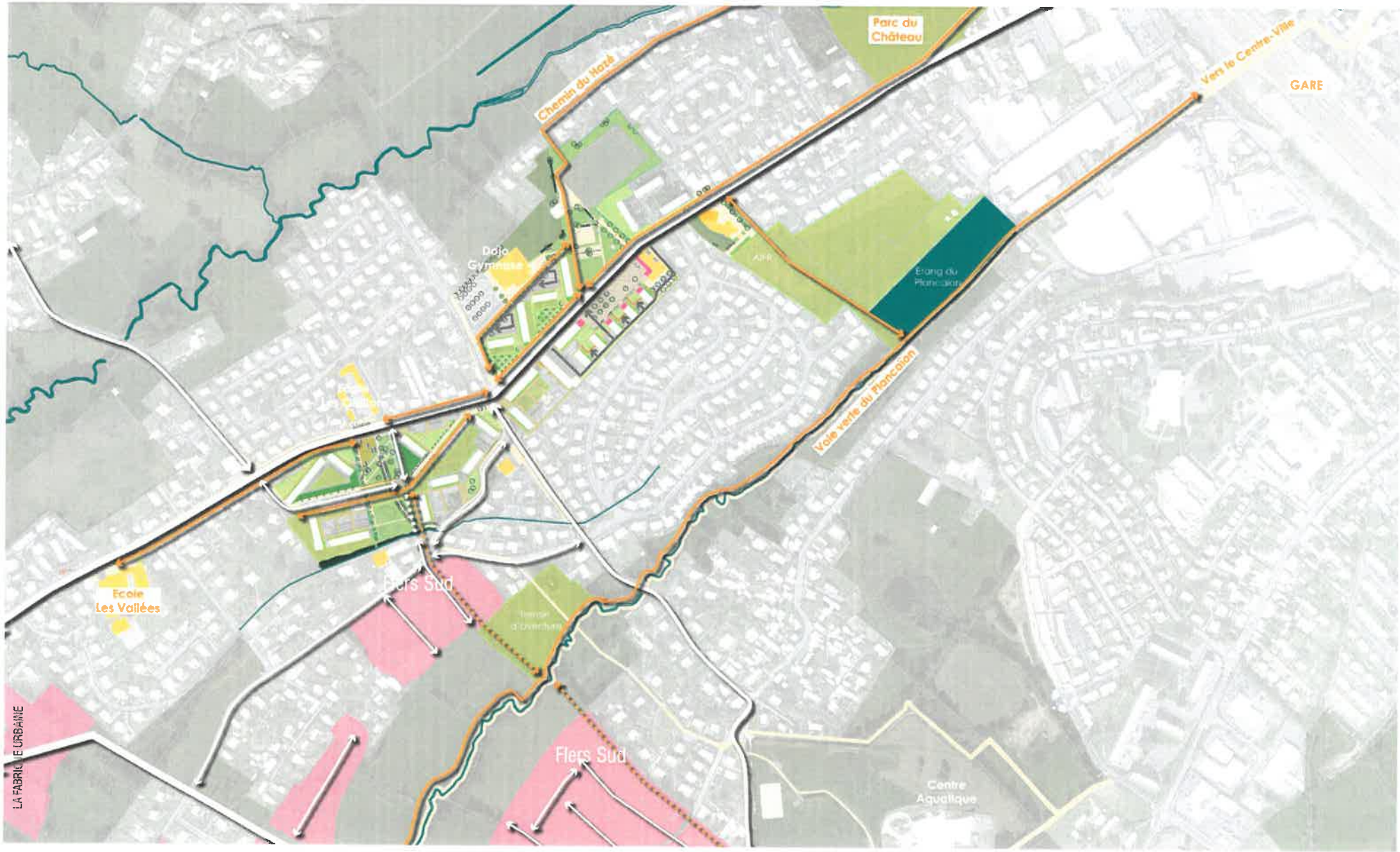
ANNEXE A7

SCHÉMA DE SYNTHÈSE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES RETENUS SUR CHACUN DES QUARTIERS, À UNE ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE ENTRE L'AGGLOMÉRATION ET LE PÉRIMÈTRE STRICT DU QPV

LA FABRIQUE URBAINE

ANNEXE A7
SCHÉMA DE SYNTHÈSE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES RETENUS SUR CHACUN DES QUARTIERS, À UNE ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE ENTRE L'AGGLOMÉRATION ET LE PÉRIMÈTRE STRICT DU QPV

S'INSCRIRE DANS LA DYNAMIQUE FLERS SUD



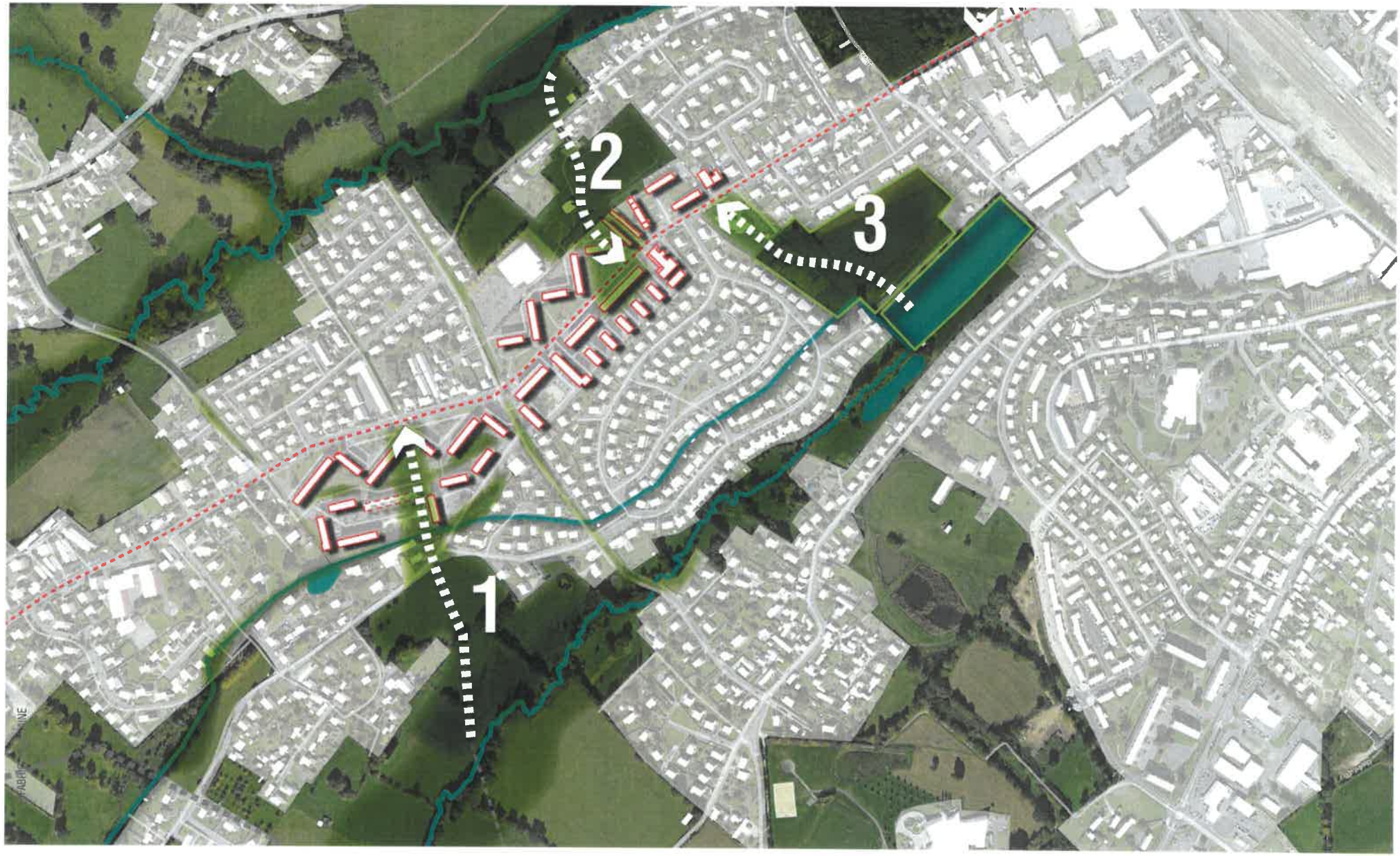
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A7

SCHÉMA DE SYNTHÈSE POUR TRADUIRE LES OBJECTIFS URBAINS PRIORITAIRES RETENUS SUR CHACUN DES QUARTIERS, À UNE ÉCHELLE INTERMÉDIAIRE ENTRE L'AGGLOMÉRATION ET LE PÉRIMÈTRE STRICT DU QPV

VALORISER LE CONTEXTE PAYSAGER POUR OUVRIR, RESTRUCTURER ET VALORISER LE QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

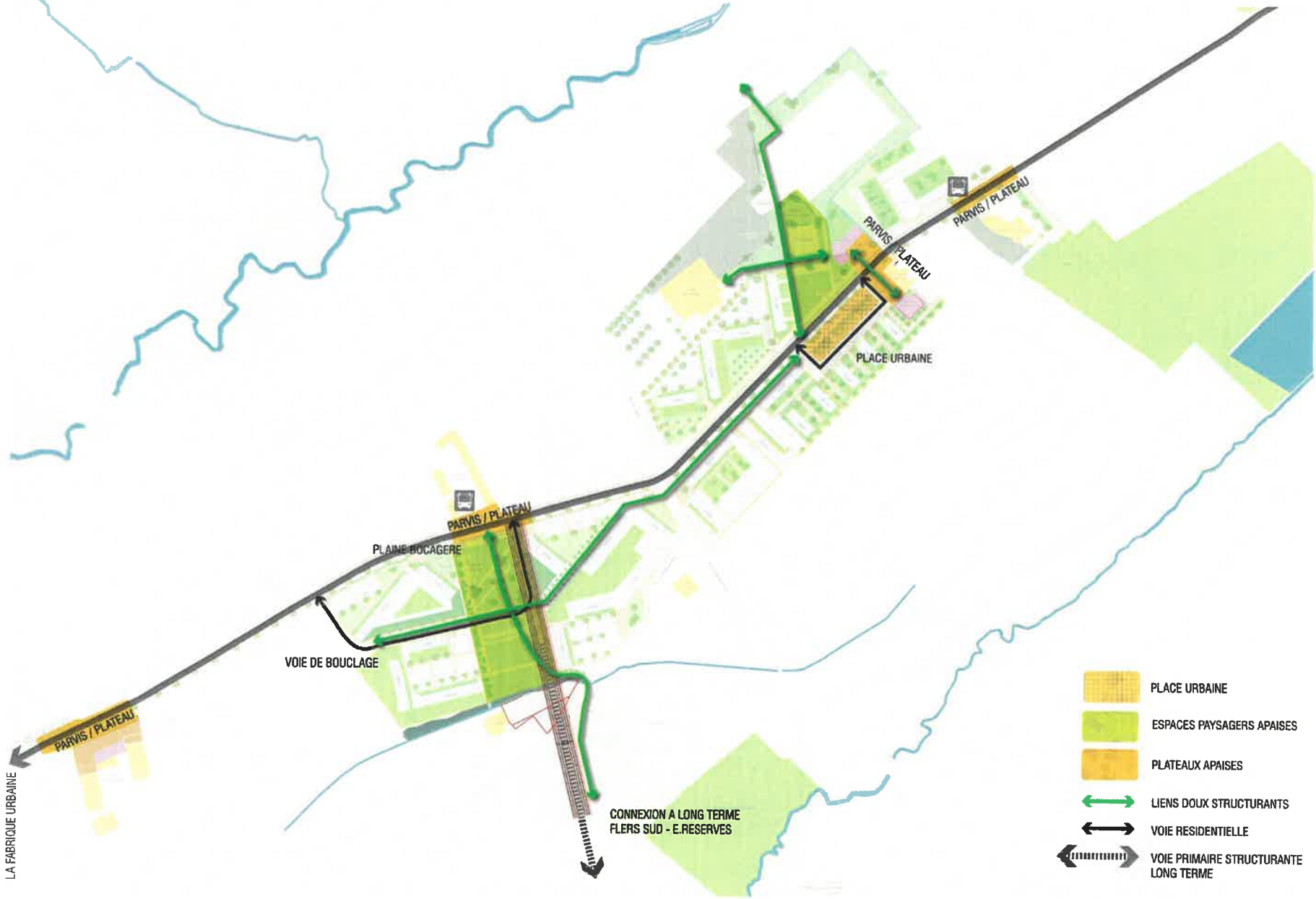


ANNEXE A8
PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A9
CARTES THÉMATIQUES (ÉQUILIBRES RÉSIDENTIELS, ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE...) PERMETTANT NOTAMMENT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT/APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A9
CARTES THÉMATIQUES (ÉQUILIBRES RÉSIDENTIELS, ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE...) PERMETTANT NOTAMMENT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT/APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

ECONOMIE ET CENTRALITE

ANNEXE A9
CARTES THÉMATIQUES (ÉQUILIBRES RÉSIDENTIELS, ORGANISATION DE LA TRAME VIAIRE, DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE...) PERMETTANT NOTAMMENT DE COMPRENDRE LA SITUATION AVANT/APRÈS ET DE LOCALISER CHACUNE DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES

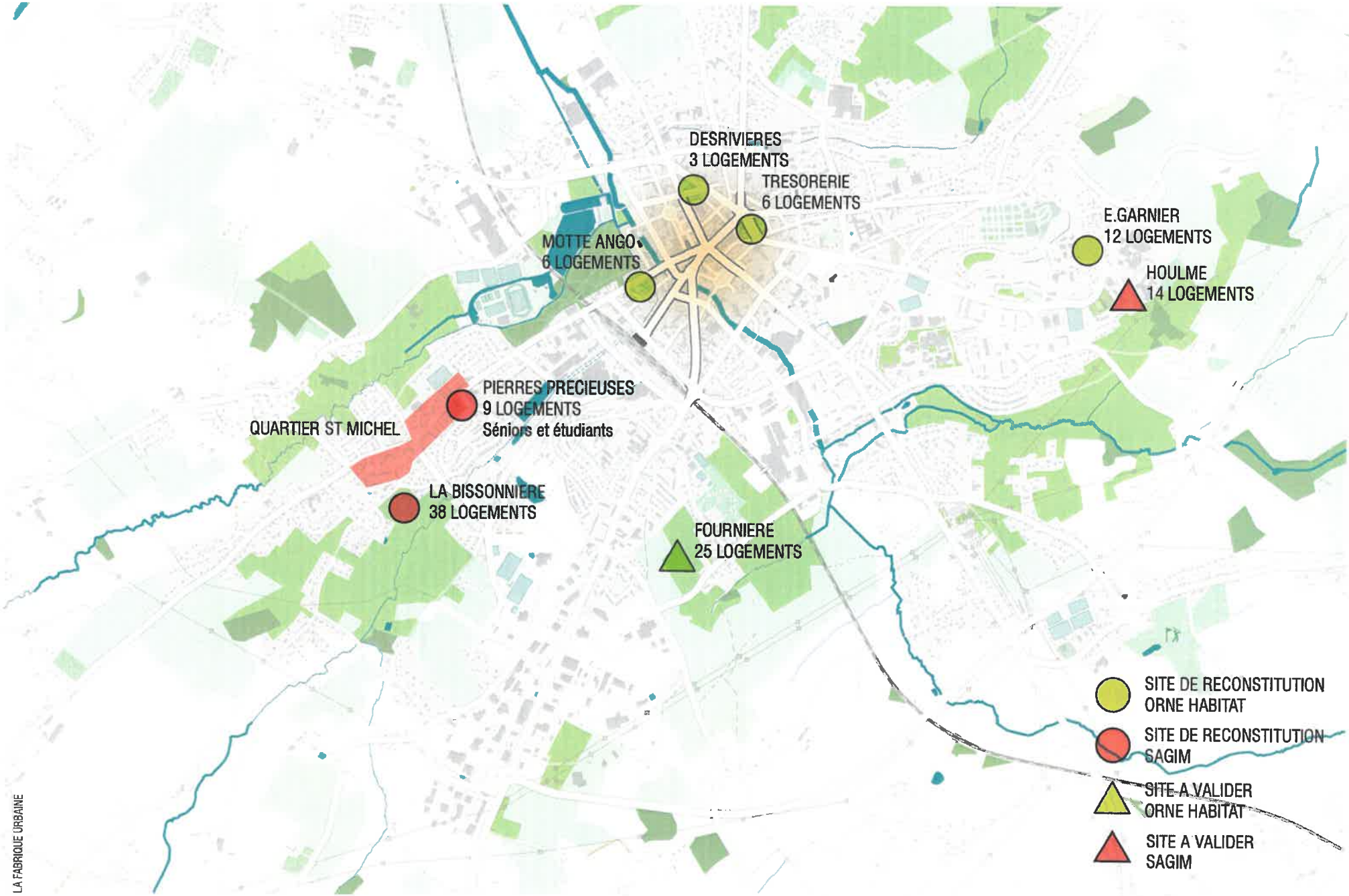
DYNAMIQUES RESIDENTIELLES



LA FABRIQUE URBAINE

FLERS AGGLO
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A10
PLAN DE LOCALISATION DES TERRAINS IDENTIFIÉS POUR LA RECONSTITUTION DE L'OFFRE



LA FABRIQUE URBAINE

FLERS AGGLO

<Annexes à la Convention pluri-annuelle - NPRU ST MICHEL

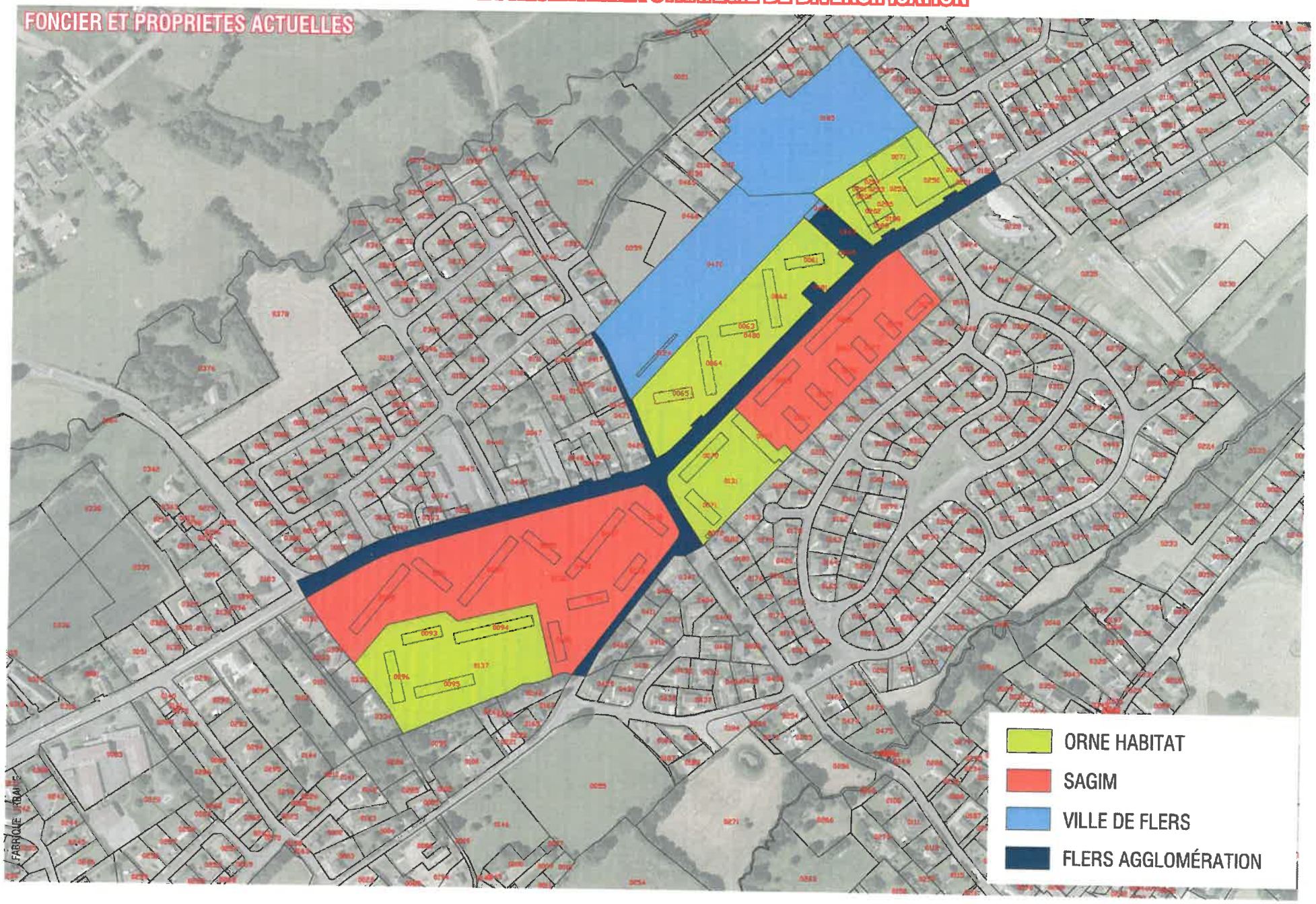
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A11
PLAN DU FONCIER AVANT/APRÈS PERMETTANT DE PRÉSENTER LA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A11
PLAN DU FONCIER AVANT/APRÈS PERMETTANT DE PRÉSENTER LA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION

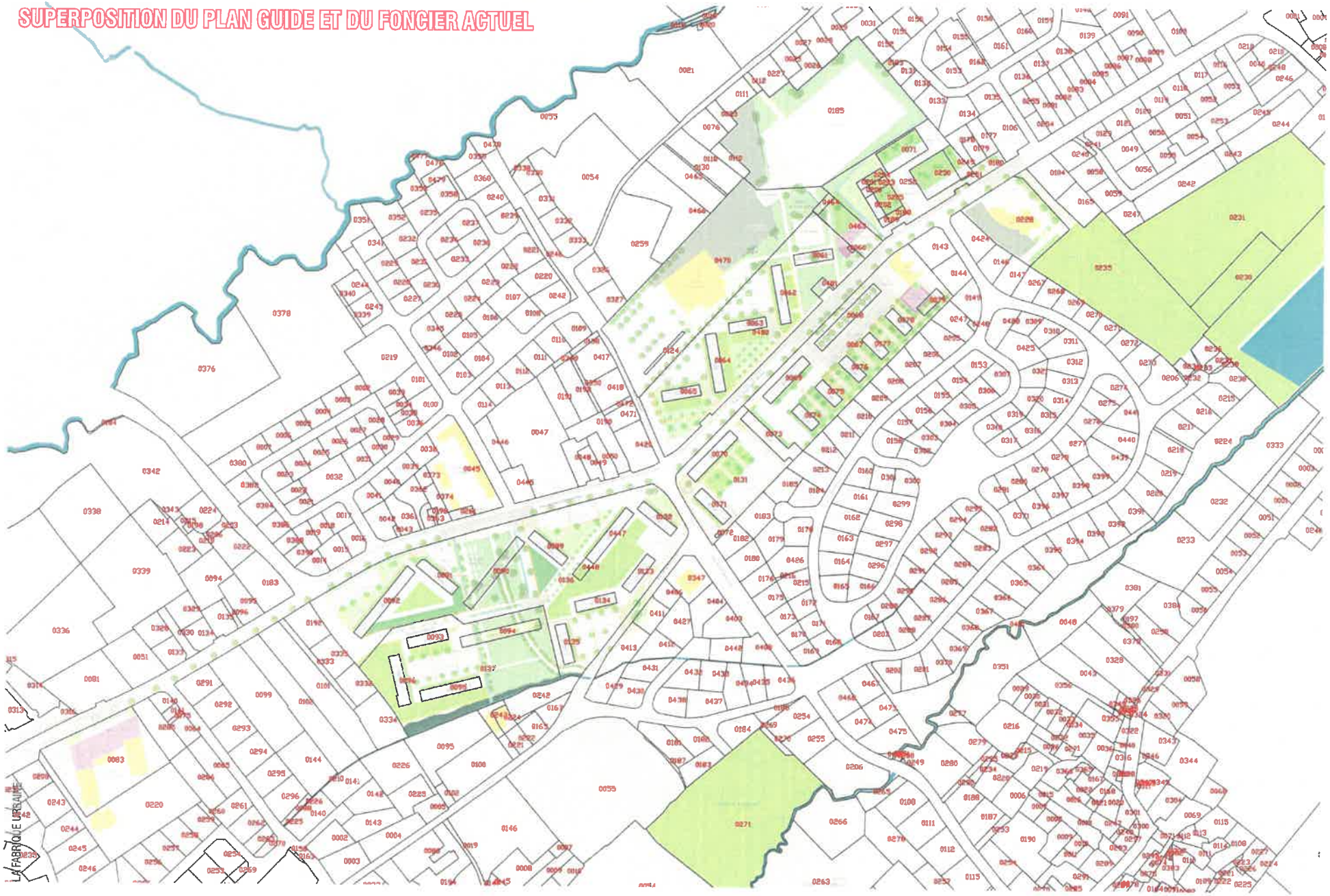


DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A11

PLAN DU FONCIER AVANT/APRÈS PERMETTANT DE PRÉSENTER LA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION

SUPERPOSITION DU PLAN GUIDE ET DU FONCIER ACTUEL



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ANNEXE A11
PLAN DU FONCIER AVANT/APRÈS PERMETTANT DE PRÉSENTER LA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION

FONCIER PROJETE



LA FABRIQUE URBAINE

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

B – CONTREPARTIES EN FAVEUR DU GROUPE ACTION LOGEMENT

Flers Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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 58 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspond à 16.4 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
- 13 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 23 droits de réservation correspondant à 16.9 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV,
- 22 droits de réservation correspondant à 19.6 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45 000 € par logement.

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

Le porteur de projet, en lien avec les organismes HLM du territoire concerné, est responsable de l'identification des contreparties en faveur d'Action Logement Services en matière de droits de réservation de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la stratégie d'attribution et de relogement décrite dans le document cadre des orientations de la CIL et la CIA.

Ces contreparties sont définies en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Les modalités de mise à disposition de ces droits de réservation sont différentes en fonction de la localisation des logements concernés (dans ou hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville).

A – Pour les droits de réservation hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) :

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 13 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Secteur MONOD Rues Eugène GARNIER et Bernard PALISSY - Flers (7 PLAI et 5 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2023*	*2 logements non réservés d'Orne Habitat*	*1 T2 1 T3*	*Logements individuels (majorité de T2 et T3)*
22, rue Desrivières – Flers (1 PLAI et 2 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2024*	*1 logement non réservé d'OH délocalisé sur l'opération Guy Mollet*	*/*	*/*
Site à identifier-Flers (15 PLAI et 10 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2026*	*2 logements non réservés d'Orne Habitat*	*1 T2 1 T3*	*Logements individuels & collectifs (majorité de T2 et T3)*
5, rue Guy Mollet - Flers (4 PLAI et 2 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2024*	*2 logements non réservés d'Orne Habitat, dont 1 logement issu de la délocalisation de l'opération 22, rue Desrivières*	*2 T3*	*Logements collectifs en acquisition amélioration (majorité de T3)*
6-12 rue Motte Ango-Flers (4 PLAI et 2 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2024*	*1 logement non réservé d'Orne Habitat*	*1 T3*	*Logements individuels (majorité de T3)*
Site à identifier - Flers (9 PLAI et 5 PLUS)	*SAGIM*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2025*	*2 logements non réservés de SAGIM*	*2 T3*	*Logements individuels (majorité de T3)*
Secteur La Bissonnière-Flers (22 PLAI et 16 PLUS)	*SAGIM*	*PLUS/PLAI*	*Second semestre 2023*	*4 logements non réservés de SAGIM*	*4 T3*	*Logements individuels (majorité de T3)*

*Ces éléments sont donnés à titre indicatif et seront précisés en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence dans des conventions ad-hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire (s).
**Adresse précise et nom de la commune dès lors que cela est possible

L'identification et le fléchage définitif des 4 droits de réservation sur les 39 logements dont les adresses d'opérations ne sont pas identifiées à ce jour se feront au travers d'un avenant à la convention et/ou dans le cadre d'un ajustement mineur avec une réactualisation de la présente annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services.

B - Pour les droits de réservation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville :

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

   - Les opérations de requalification en milieu occupé

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Au total 45 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- 23 droits de réservation correspondant à 16.9 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV,
- 22 droits de réservation correspondant à 19.6 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. 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 contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée* :

Localisation visée**	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
3, 5 rue Ernest Maunoury ; 1, 2, 3, 4, 5 allée des Joyaux (80 LLS) Secteur Résidence Foucault - Flers	*Orne Habitat*	*HLMO*	*Premier semestre 2024*	*14 logements non réservés d'Orne Habitat*	*7 T3 et 7 T4*	*Immeubles avec balcons*
2, 4, 6, 8, 10 rue Launay ; 12 et 14 rue Goussin (56 LLS) Secteur La Béguinière- Flers	*Orne Habitat*	*HLMO*	*Premier semestre 2025*	*9 logements non réservés d'Orne Habitat*	*4 T3 et 5 T4*	
Allée des Pierres Précieuses - Flers (112 LLS)	*SAGIM*	*HLMO*	*Second semestre 2021*	*22 logements non réservés de SAGIM*	*22 T2 et T3*	*Immeubles situés à proximité de la future place urbaine*

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

** Adresse précise et nom de la commune

➢ Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

2. [Le cas échéant]. Concernant les opérations de reconstitution en quartier prioritaire de la politique de la ville

Sans objet

C - Dispositions communes

Chaque contributaire identifié ci-dessus s'engage, en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux bénéficiant des concours financiers de l'Agence, à formaliser les droits de réservation accordés par le bailleur à Action Logement Services ou rétrocédés à Action Logement Services par le titulaire initial du contingent concerné, dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les contributaire(s).

Les modalités d'exercice des droits de réservations accordés ou rétrocédés sont régies, selon le cas :

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;
- pour les droits rétrocédés, via une convention ad hoc conclue entre Action Logement Services et le bailleur concerné. Cette convention peut renvoyer aux modalités prévues par la convention de réservation existante entre le réservataire et le bailleur. Elle doit prévoir la procédure applicable dans le cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, sachant que, pour les droits de réservation rétrocédés par l'État, le logement concerné est remis à la disposition de l'État pour un tour.

Dans tous les cas où Action Logement Services n'est pas en mesure d'exercer le droit de réservation dans les délais prévus, les titulaires initiaux de ces droits de réservation désigneront des actifs non demandeurs d'emploi en vue de l'examen en commission d'attribution de l'attribution des logements concernés.

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30 ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

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

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

C – SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION OPERATIONNELLE ET FINANCIERE

Flers Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C1.1
Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Annexe C1.1 - ECHEANCIER PREVISIONNEL (CALENDRIER OPERATIONNEL) PRESENTANT L'ENCHAINEMENT DES OPERATIONS

[Feuil 1 = Calendrier opérationnel] [Feuil 2 = Phasage, priorité] [Feuil 3 = Familles opérations] [Feuil 4 = secteurs du quartier]

N	NATURE D'OPERATION		Maître d'ouvrage	Secteur Priorisation	CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL
					2019 (7 8 9 10 11 12) · 2020 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) · 2021 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) · 2022 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) · 2023 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) · 2024 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) · 2025 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12)
1.1	Démolitin de 16 logements- Bâtiments "Fauvettes"	16	ORNE HABITAT	Secteur 1	
1.2	Démolition de 48 logements - Bâtiment "Rubis"	48	SAGIM	Secteur 1	R (2020 10) · R (2021 3)
1.3	Démolition de 16 logements- Bâtiment "Grenats"	16	SAGIM	Secteur 1	R (2020 10) · R (2021 3)
1.4	Démolition de 32 logements- Bâtiment "Barbey d'Aurevilly"	32	SAGIM	Secteur 2	R (2024 1) · R (2024 4)
1.5	Garage BOX	40	FLERS AGGLO	Secteur 1	E (2019 8) · E (2020 1)
2.1	Reconstitution 12 logements secteur Monod- Flers (7 PLAI et 5 PLUS)	12	ORNE HABITAT	hors site	E E (2021 1 2) · PC PC (2021 3 4)
2.2	Reconstitution 3 logements -rue Desrivières- Flers (1 PLAI, 2 PLUS)	3	ORNE HABITAT	hors site	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
2.3	Reconstitution 25 logements - site à définir - Flers (15 PLAI et 10 PLUS)	25	ORNE HABITAT	hors site	E E (2023 5 6) · PC PC (2024 1 2)
2.4	Reconstitution 6 logements -rue Guy Mollet- Flers (4 PLAI, 2 PLUS)	6	ORNE HABITAT	hors site	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
2.5	Reconstitution 8 logements -rue Motte Ango - Flers (4 PLAI, 2 PLUS)	6	ORNE HABITAT	hors site	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
2.6	Reconstitution 14 logements-site à définir - Flers (9 PLAI, 5 PLUS)	14	SAGIM	hors site	E E (2022 1 2) · PC PC (2022 3 4)
2.7	Reconstitution 38 logements - site la Bissonnière- Flers (22 PLAI, 16 PLUS)	38	SAGIM	hors site	E E (2020 7 8) · PC PC (2021 1 2)
3.1	Requalification 80 logements "Allée des Oiseaux"	80	ORNE HABITAT	Secteur 1	
3.2	Requalification 80 logements "Résidence Foucault"	80	ORNE HABITAT	Secteur 1	
3.3	Requalification 56 logements "La Béguinière"	56	ORNE HABITAT	Secteur 2	
3.4	Requalification 112 logements "Pierres Précieuces"	112	SAGIM	Secteur 1	
3.5	Requalification 96 logements "Hommes Célébres"	96	SAGIM	Secteur 2	
3.6	Requalification 48 logements "Roland Garros"	48	SAGIM	Secteur 2	
4.1	Résidentialisation Allée des Oiseaux	80	ORNE HABITAT	Secteur 1	
4.2	Résidentialisation Résidence Foucault	80	ORNE HABITAT	Secteur 1	
4.3	Résidentialisation La Béguinière	56	ORNE HABITAT	Secteur 2	
4.4	Résidentialisation Passereaux	14	ORNE HABITAT	Secteur 1	
4.5	Résidentialisation Pierres Précieuses	112	SAGIM	Secteur 1	
4.6	Résidentialisation Hommes Célébres	96	SAGIM	Secteur 2	
4.7	Résidentialisation Roland Garros	48	SAGIM	Secteur 2	
5.1	Construction PSLA "site la Bissonnière"	5	ORNE HABITAT	hors site	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
5.2	Construction PSLA "site la Bissonnière"	5	SAGIM	hors site	E E (2020 7 8) · PC PC (2021 1 2)
6	Aménagements de P.A.V.	7	SIRTOM	Sur site	E (2021 3) · E (2022 1)
7.1	Plaine sportive	18 478	FLERS AGGLO	Secteur 1	
7.2	Place Urbaine	4 067	FLERS AGGLO	Secteur 1	
7.3	Jardin public nord Hommes Célébres	3 272	FLERS AGGLO	Secteur 2	
7.4	Jardin public sud Béguinière	5 000	FLERS AGGLO	Secteur 2	
7.5	Rue du Mont Saint Michel	7 700	FLERS AGGLO	Secteur 1 et 2	S1 (2021 1) · S1 (2021 3) · S1 (2022 1) · S1 (2024 5) · S2 (2024 6) · S1 (2025 9) · S2 (2025 10)
7.6	Espace extérieur Multi accueil	1 035	FLERS AGGLO	Secteur 1	
7.7	Parvis devant l'école	3 691	FLERS AGGLO	Secteur 3	
8.1	Rénovation de la Maison d'activités	546 m²	FLERS AGGLO	Secteur 1	
8.2	Construction multi-accueil Farandole	290 m²	FLERS AGGLO	Secteur 1	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
8.3	Rénovation Ecole des Vallées	2602 m²	VILLE DE FLERS	Secteur 3	
9.1	Rénovation du centre commercial	405 m²	SAGIM	Secteur 1	
10.1	Création d'un espace paramédical RDC et 9 logements en étage (jeunes et séniors)	950 m²	SAGIM	Secteur 1	E E (2021 3 4) · PC PC (2022 1 2)
11	Conduite opérationnelle du projet		FLERS AGGLO		

	Relogement, Etudes, Procédures, Marchés
	Réalisation
	selon contraintes de libération foncière
	conduite d'opération (MOEU, OPC)

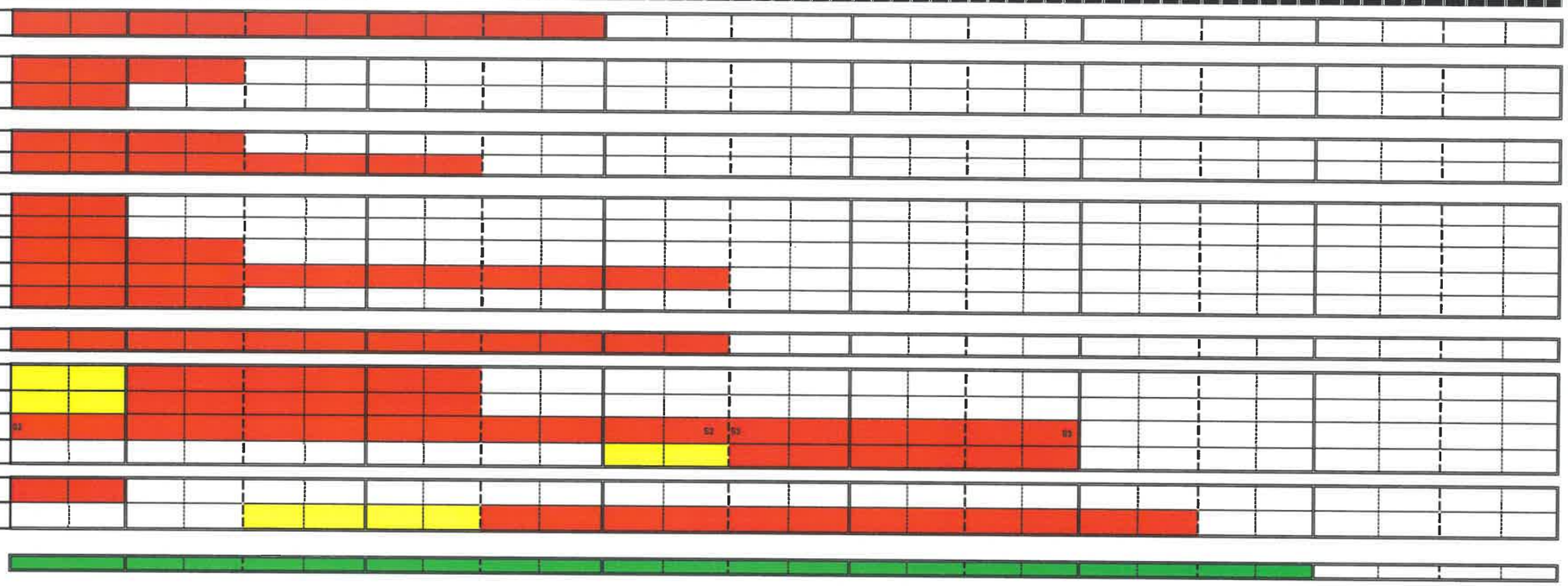
R	Relogement
E	Etude
PC	Permis de construire
S1	Secteur 1 ou 2

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

N	NATURE D'OPERATION		Maître d'ouvrage	Secteur Priorisation
1.4	Démolition 32 logements- Bâtiment "Barbey d'Aurevilly"	32	SAGIM	Secteur 2
2.3	Reconstitution 25 logements en diffus, site à définir (15PLAI et 10 PLUS)	25	ORNE HABITAT	hors ste
2.4	Reconstitution 14 logements "site à définir" (9 PLAI, 5 PLUS)	14	SAGIM	hors site
3.5	Requalification 96 logements " Hommes Célèbres"	96	SAGIM	Secteur 2
3.6	Requalification 48 logements "Roland Garros"	48	SAGIM	Secteur 2
4.3	Résidentialisation La Béguinière	56	ORNE HABITAT	Secteur 2
4.4	Résidentialisation Passereaux	14	ORNE HABITAT	Secteur1
4.5	Résidentialisation 112 logements "Pierres Précieuses"	112	SAGIM	Secteur 1
4.6	Résidentialisation 96 logements "Hommes Célèbres"	96	SAGIM	Secteur 2
4.7	Résidentialisation 48 logements "Roland Garros"	48	SAGIM	Secteur 2
6	Aménagements de P.A.V.	7	SIRTOM	Sur site
7.3	Jardin public nord Hommes Célèbres	3 272	FLERS AGGLO	Secteur 2
7.4	Jardin public sud Béguinière	5 000	FLERS AGGLO	Secteur 2
7.5	Rue Mont Saint Michel	8100	FLERS AGGLO	Secteur 2 et 3
7.7	Parvis devant l'école	3 691	FLERS AGGLO	Secteur 3
8.1	Rénovation de la Maison d'activités	546 m²	FLERS AGGLO	Secteur 1
8.3	Rénovation Ecole des Vallées	2602 m²	VILLE DE FLERS	Secteur 3
11	Conduite opérationnelle du projet		FLERS AGGLO	

CALENDRIER OPERATIONNEL PREVISIONNEL

2025 (7 8 9 10 11 12) | 2026 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) | 2027 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) | 2028 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) | 2029 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) | 2030 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12) | 2031 (1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12)



	Relogement, Etudes, Procédures, Marchés
	Réalisation
	selon contraintes de libération foncière
	conduite d'opération (MOEU, OPC)

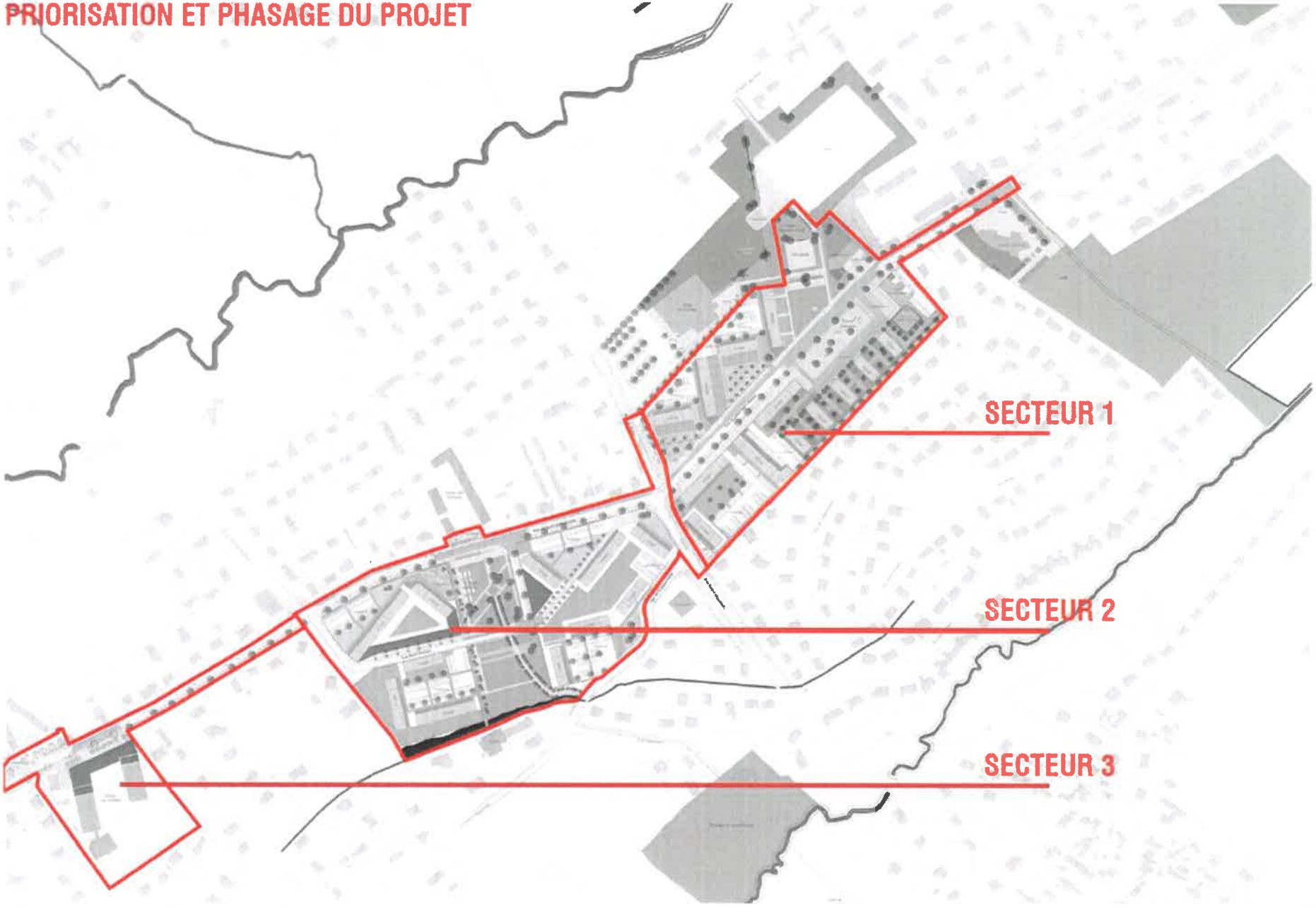
R	Relogement
E	Etude
PC	Permis de construire
S2	Secteur 2 ou 3

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

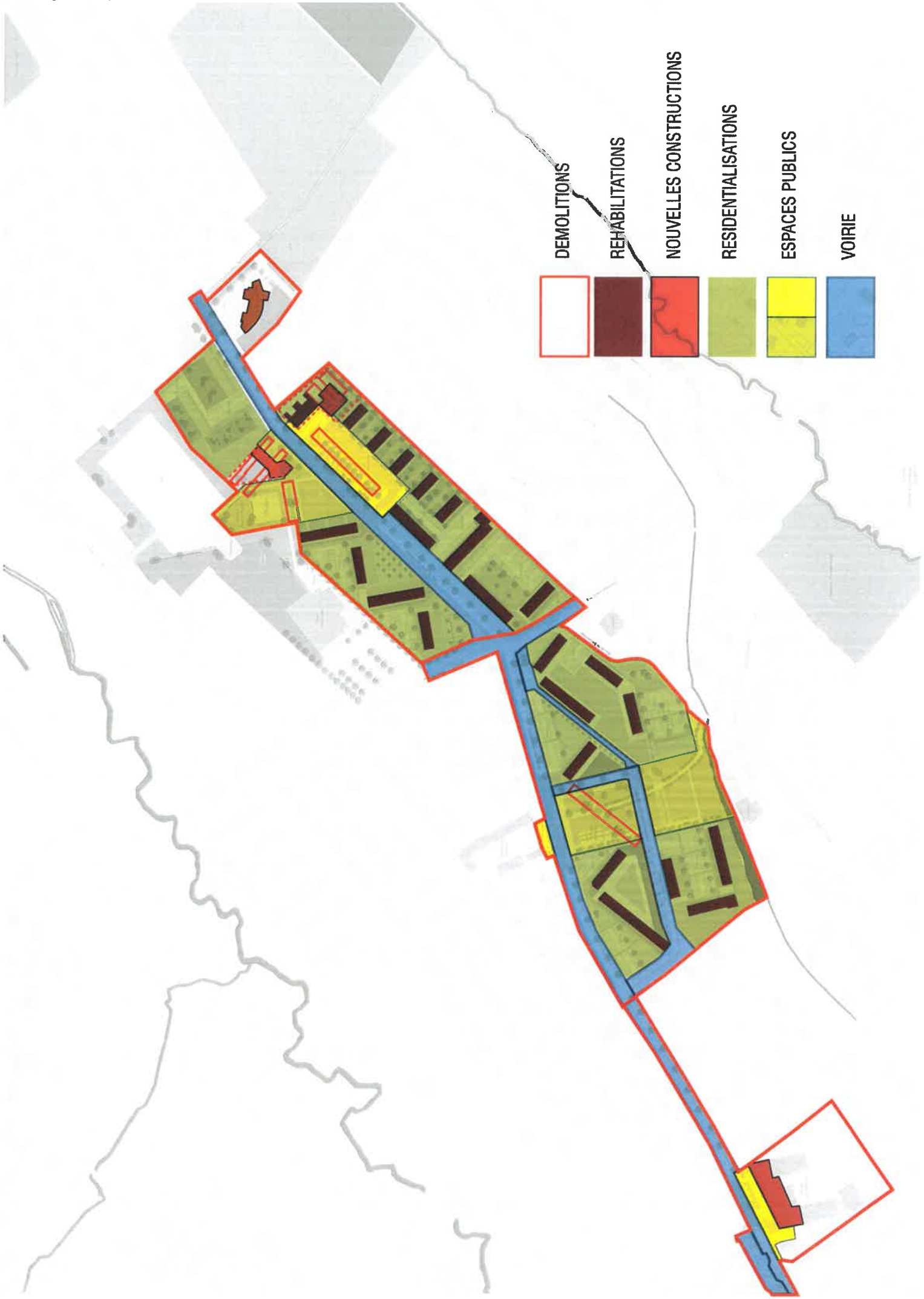
Annexe C1.2
Priorisation et phasage du projet

PRIORISATION ET PHASAGE DU PROJET



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

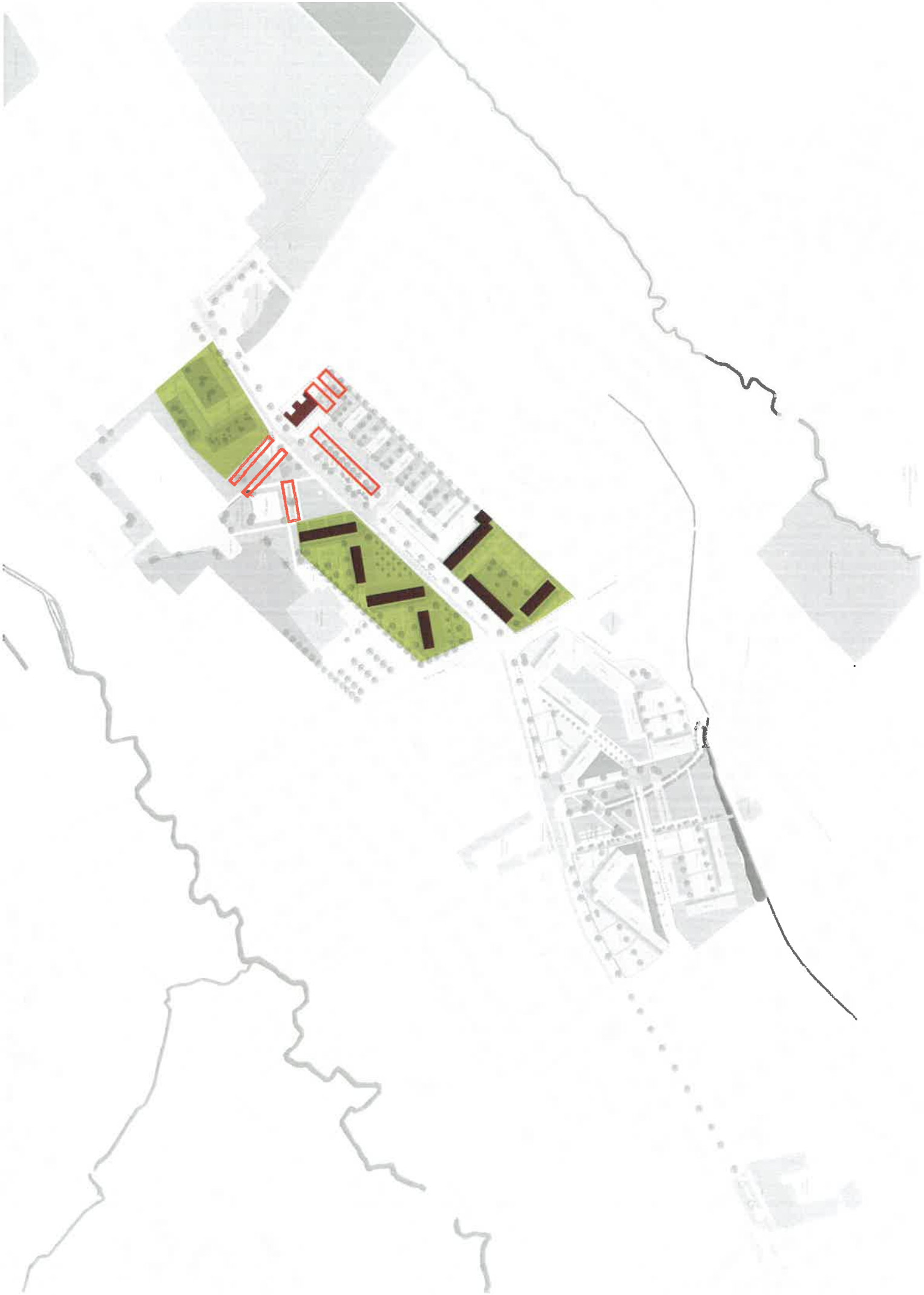
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B





DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

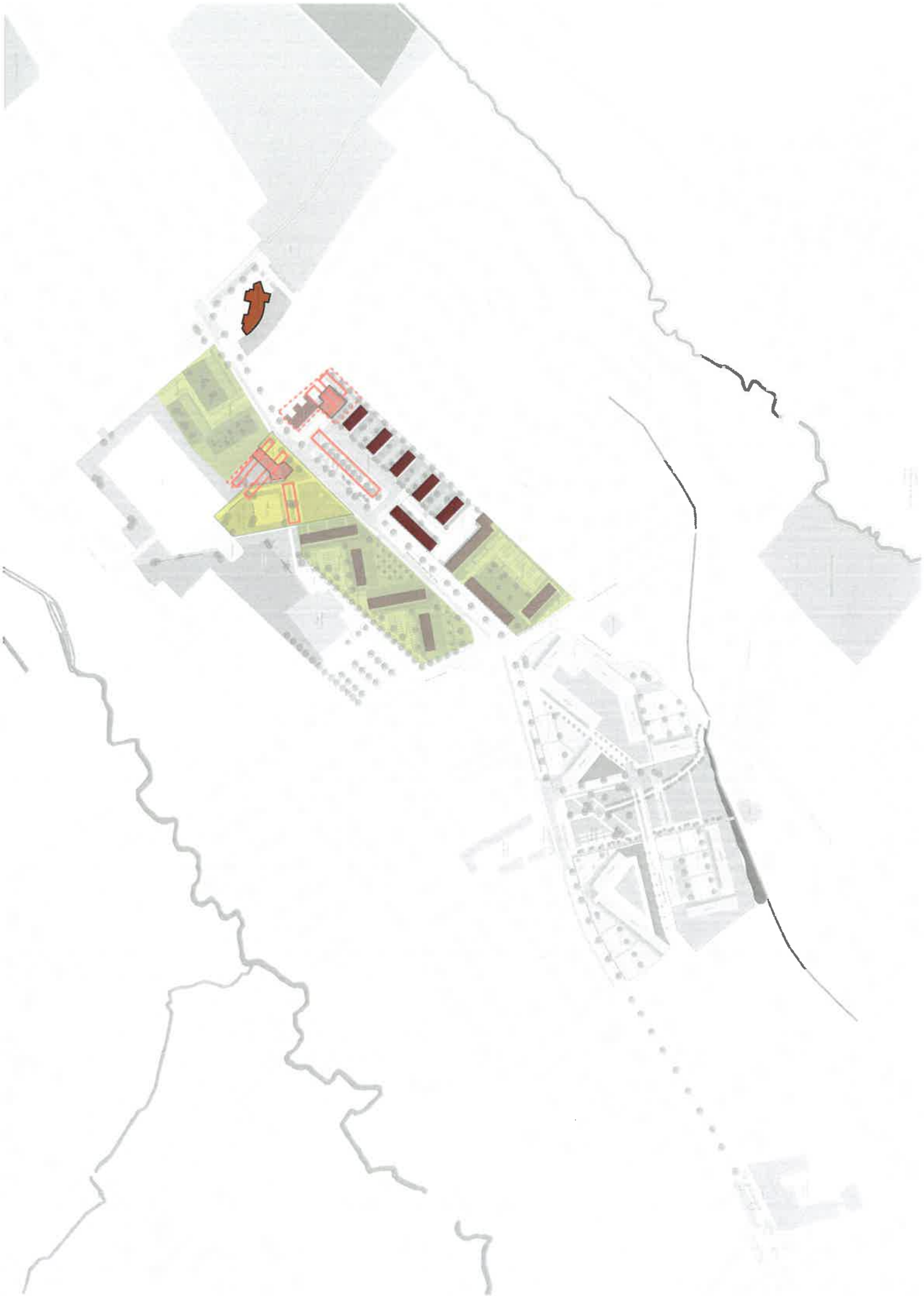
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



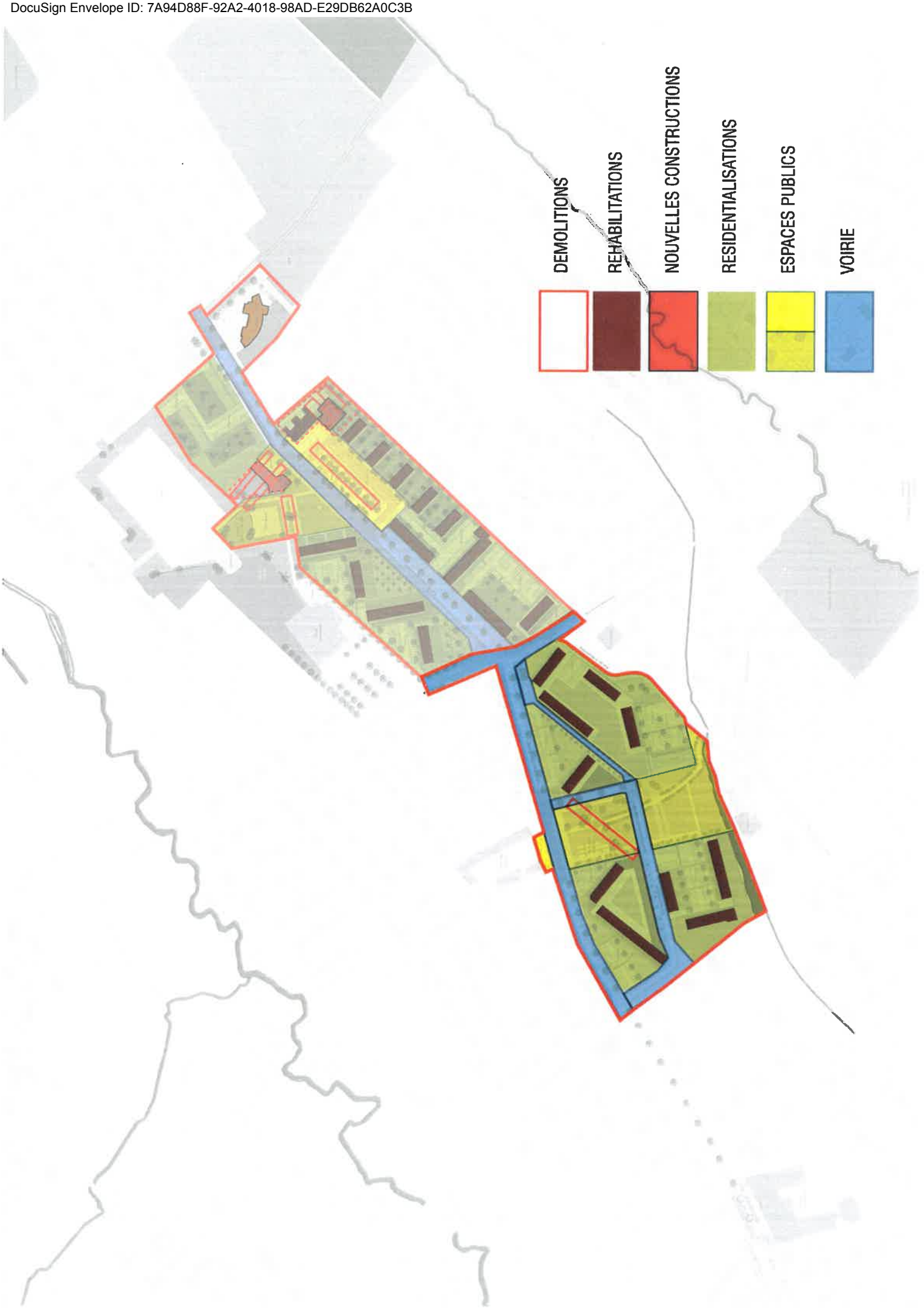
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



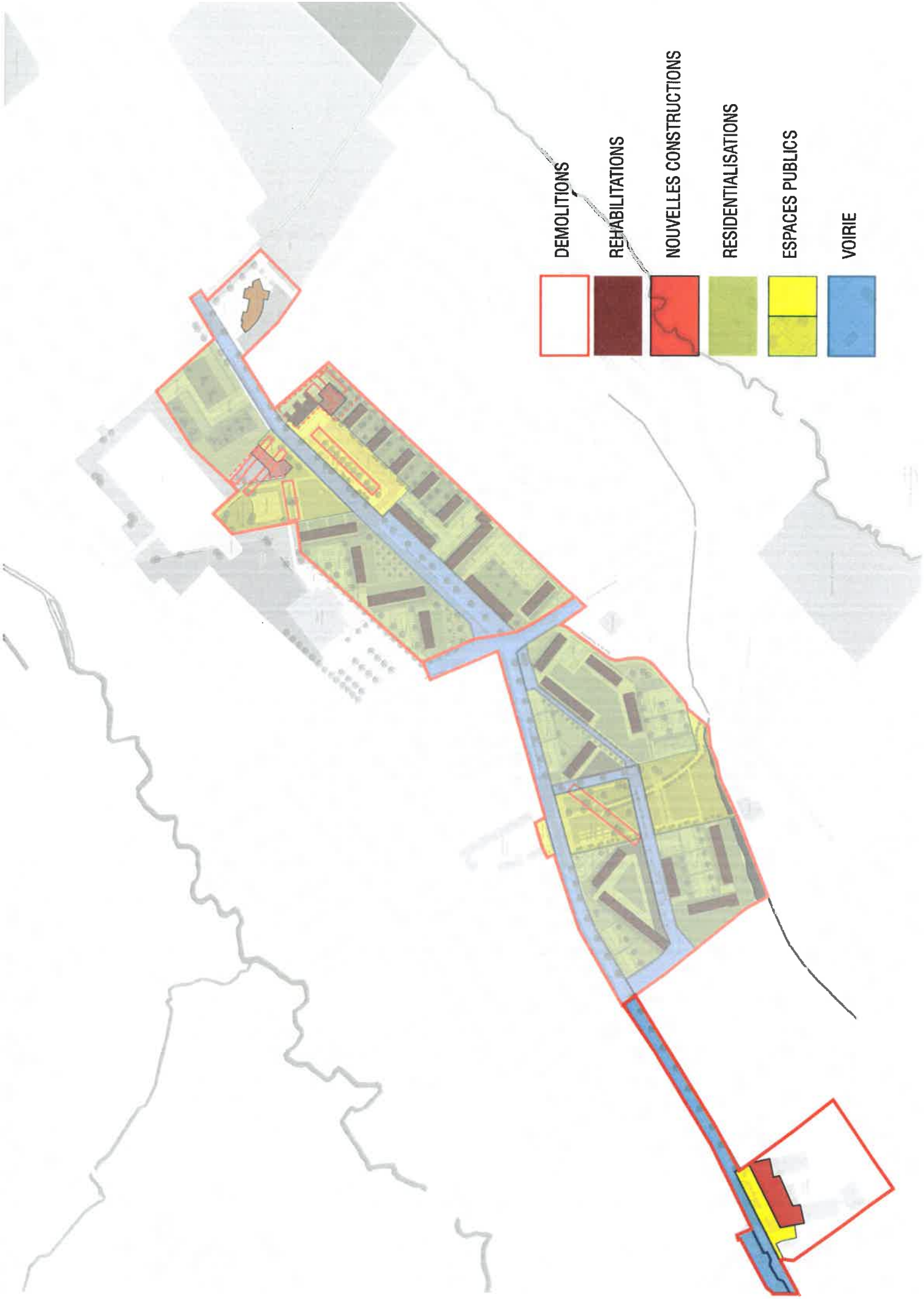
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

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

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Annexe C2- TABLEAU FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPERATIONS DU PROJET

OPERATION – COUT PREVISIONNEL					PARTENAIRES FINANCIERS														MAITRES D'OUVRAGE							PLANNING DES OPERATIONS		
					ETAT								REGION NORMANDIE		FEDER-JTI		AUTRES		ORNE HABITAT		SAGIM		FLERS AGGLO		VILLE DE FLERS	DEMARAGE		DUREE TRAVAUX
					ANRU		DPV		CONTRAT RURALITE	DSIL		DETR																
Famille	Détail des opérations	Nombre	Maître d'ouvrage	Coût HT (Hors opération)	Subvention	Prêt	Taux	Montant		Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Forfait au Logt	Montant			Fonds propres	Prêt CDC	Fonds Propres	Prêt CDC	Valorisation Foncière / Reste à charge	Fonds de concours		En année	Semestre	Nombre de semestre
1- Démolition	1-1 Démolition de 16 logements- Bâtiment "Fauvettes"	16	ORNE HABITAT	133 875,20	87 525,11														31 235,74				15 114,35			2018	S1	6
	1.2 Démolition de 48 logements- Bâtiment "Rubis"	48	SAGIM	1 022 434,60	187 200,61																814 509,00		20 724,90			2020	S2	8
	1.3 Démolition de 16 logements -Bâtiment "Grenats"	16	SAGIM	238 396,67	62 400,33																170 970,94		5 025,40			2020	S2	8
	1-4 Démolition de 32 logements- Bâtiment "Barbey d'Aurevilly"	32	SAGIM	710 363,89	124 800,23																582 473,41		23 090,25			2024	S1	8
	Sous Total 1	**112**		**2 105 070,36**	**461 926,28**														**31 235,74**		**1 547 953,44**		**63 954,90**					
2 - Reconstitution	2-1 Reconstitution12 logements secteur Monod (7 PLAI et 5 PLUS)	12	ORNE HABITAT	1 321 291,84	54 600,00	130 100,00													245 591,84	861 000,00			2 500	30 000,00		2021	S1	5
	2-2 Reconstitution 3 logements - rue Desrivières (1 PLAI, 2 PLUS)	3	ORNE HABITAT	378 993,75	7 800,00	34 400,00								16 000 €/logt si AA	48 000,00				38 793,75	235 000,00			5 000	15 000,00		2021	S2	8
	2-3 Reconstitution 25 logements - site à définir (15 PLAI, 10 PLUS)	25	ORNE HABITAT	2 739 238,50	117 000,00	270 000,00													505 738,50	1 784 000,00			2 500	62 500,00		2023	S2	6
	2-4 Reconstitution 6 logements - rue Guy Mollet (4 PLAI, 2 PLUS)	6	ORNE HABITAT	704 998,13	31 200,00	63 800,00								16 000 €/logt si AA	96 000,00				50 998,13	433 000,00			5 000	30 000,00		2021	S2	6
	2-5 Reconstitution 6 logements - rue Motte Ango (4 PLAI, 2 PLUS)	6	ORNE HABITAT	710 020,66	31 200,00	63 800,00								16 000 €/logt si AA	96 000,00				52 020,66	437 000,00			5 000	30 000,00		2021	S2	6
	2-6 Reconstitution14 logements - site à définir (9 PLAI, 5 PLUS)	14	SAGIM	1 506 960,00	70 200,00	149 700,00								16 000 €/logt si AA							301 392,00	950 668,00	2 500	35 000,00		2022	S1	8
	2-7 Reconstitution 38 logements - site la Bissonnière (22 PLAI, 16 PLUS)	38	SAGIM	4 382 410,00	171 600,00	412 400,00															872 482,00	2 810 928,00	2 500	95 000,00		2020	S2	8
	Sous Total 2	**104**		**11 721 912,88**	**483 600,00**	**1 124 200,00**									**240 000,00**			**0**	**891 142,88**	**3 750 000,00**	**1 173 874,00**	**3 781 596,00**	*Forfait /logt*	**297 500,00**				
3 - Requalification	3-1 Requalification 80 logements "Allée des Oiseaux"	80	ORNE HABITAT	3 296 000,00												5000 €	400 000,00		2 896 000,00							2018	S1	5
	3-2 Requalification 80 logements "Résidence Foucault"	80	ORNE HABITAT	2 540 818,16	348 163,64	200 000,00										5000 €	400 000,00		411 654,54	1 181 000,00						2021	S2	5
	3-3 Requalification de 56 logements "la Béguinière"	56	ORNE HABITAT	1 794 072,73	222 133,09	181 230,00										5000 €	280 000,00		327 709,64	783 000,00						2022	S2	5
	3-4 Requalification 112 logements "Allée des Pierres Précieuses"	112	SAGIM	5 600 000,01	896 000,00	422 884,06										5000 €	560 000,00				1 680 000,93	2 041 115,00				2021	S2	8
	3-5 Requalification de 96 logements " Hommes Célèbres"	96	SAGIM	1 920 000,50	0,00	0,00															576 000,00	1 344 000,50				2022	S2	8
	3-6 Requalification de 48 logements "Roland Garros"	48	SAGIM	960 000,80	0,00	0,00															288 000,00	672 000,80				2023	S2	8
	Sous Total 3	**472**		**16 110 892,22**	**1 466 296,73**	**804 114,06**											**1 640 000,00**		**3 635 364,18**	**1 964 000,00**	**2 544 000,93**	**4 057 115,30**						
4 - Résidentialisation	4-1 Résidentialisation 80 logements "allée des Oiseaux"	80	ORNE HABITAT	614 264,00	207 678,50										240 000,00					166 584,50						2021	S1	5
	4-2 Résidentialisation 80 logements "Résidence Foucault"	80	ORNE HABITAT	380 800,20	97 750,00									40 % limite plafond de 600 000 € par opération	152 320,00				16 730,00	114 000,00						2023	S1	5
	4-3 Résidentialisation 56 logements "la Béguinière"	56	ORNE HABITAT	447 350,40	91 866,60										178 940,16				42 543,84	134 000,00						2023	S2	5
	4-4 Résidentialisation 14 logements "des Passereaux"	14	ORNE HABITAT	201 012,00	35 398,98										80 404,80				25 210,24	80 000,00						2023	S2	5
	4-5 Résidentialisation 112 logements "Pierres Précieuses"	112	SAGIM	859 000,80	0,00										240 000,00						197 700,00	221 300,80				2022	S2	8
	4-6 Résidentialisation 96 logements "Hommes Célèbres"	96	SAGIM	400 000,48	0,00										160 000,19						120 000,00	120 000,29				2024	S2	8
	4-7 Résidentialisation 48 logements "Roland Garros"	48	SAGIM	200 000,53	0,00										80 000,21						60 000,00	60 000,32				2022	S2	8
		488		**2 902 428,01**	**432 693,08**										**1 131 865,36**				**84 483,88 €**	**474 584,50 €**	**377 700,00**	**401 301,21 €**						
5 - Accession à la propriété	5-1 Construction 5 PSLA "site la Bissonnière"	5	ORNE HABITAT	642 417,06														Prêt	514 000	128 417,06					0,00		2021	S2	5
	5-2 Construction 5 PSLA "site la Bissonnière"	5	SAGIM	588 200,00																					0,00		2020	S2	8
		10		**1 230 617,06**	**0,00**														**128 417,06 €**		**588 200,00**							
6- Amélioration de la qualité de service	6- Aménagements de Points d'Apport Volontaire	7	SIRTOM	350 000,00								20%	70 000,00					SIRTOM	70 000,00	70 000,00				70 000,00		2021	S2	14
		7		**350 000,00**									**70 000,00**						**70 000,00**	**70 000,00**			**0,00**	**70 000,00**				
7 - Aménagement public	7-1 Plaine sportive	18 478	FLERS AGGLO	1 104 116,00			20%	220 823,00	oui			20%	220 823,00		441 646,00									220 824,00			2022	S1	5
	7-2 Place urbaine	4 067	FLERS AGGLO	1 448 895,00			23%	332 786,00	oui			22%	318 317,00		480 000,00									315 792,00			2021	S1	10
	7-3 Jardin public nord - Hommes Célèbres	3 272	FLERS AGGLO	332 589,00			20%	66 518,00	oui			20%	66 517,00		133 035,00									66 519,00			2024	S2	8
	7-4 Jardin public sud - Béguinière	5 000	FLERS AGGLO	508 235,00			20%	101 647,00	oui			20%	101 647,00	40 % plafond dépense à 1 200 000 € HT	203 294,00									101 647,00			2024	S2	6
	7-5 Rue du Mont Saint Michel (S1)	7 700	FLERS AGGLO	1 761 163,00			25%	440 291,00				réfection éclairage public et réseau d'eaux pluviales	48 348,00		480 000,00									792 524,00			2021	S1	10
	7-5 Rue du Mont Saint Michel (S2)	5 600	FLERS AGGLO	1 280 845,00				320 211,00	oui						480 000,00									480 634,00			2024	S2	8
	7-5 Rue du Mont Saint Michel (S3)	2 500	FLERS AGGLO	571 808,00			15%	85 771,00							228 722,00									257 313,00			2026	S2	3
	7-6 Espace extérieur Multi-accueil Farandole	1 035	FLERS AGGLO	188 100,00			20%	37 620,00	oui			20%	37 620,00		75 240,00									37 620,00			2022	S1	5
	7-7 Parvis devant l'école des Vallées	3 691	VILLE DE FLERS	500 828,00			30%	150 248,00	oui			50%	250 414,00												100 166,00	2028	S1	4
		51 343		**7 664 577,00**				**1 755 915,00**					**1 043 686,00**		**2 521 937,00**		**0,00**							**2 272 873,00**	**100 166,00**			
8- Equipements publics	8-1 Rénovation de la Maison d'activités	548	FLERS AGGLO	295 000,00			40%	118 000,00	oui						118 000,00									59 000,00		2024	S1	4
	8-2 Construction Multi-accueil Farandole	290	FLERS AGGLO	680 472,00			10%	68 047,00	oui					40 % plafond dépense à 1 200 000 € HT	264 189,00			CAF	195 000,00				135 236,00		2021	S2	6
	8-3 Rénovation Ecole des Vallées	1078	VILLE DE FLERS	2 669 240,00					oui	60%	1 601 544,00	20%	533 848,00												533 848,00	2026	S2	8
		1526		908 901,00					oui	60%	545 341,00	20%	181 782,00												181 778,00	2026	S2	8
		3 438		**4 533 613,00**				**184 047,00**			**2 146 885,00**		**715 630,00**		**382 189,00**		**195 000,00**						**194 236,00**		**715 626,00**			
9 - Immobiliers à vocation économique	9-1 Rénovation du bâtiment "centre commercial"	405	SAGIM	680 126,09	141 375,25				oui					40 % plafond dépense à 1 200 000 € HT	272 050,44				182 426,40		0,00	84 274,00				2020	S1	8
		405		**680 126,09**	**141 375,25**										**272 050,44**				**182 426,40**		**0,00**	**84 274,00**						
10- Autre investissement	10-1 Création d'un espace paramédical RDC	250	SAGIM	414 000,00					oui					Al % plafond dépense à 1 200 000 € HT	165 600,00						248 400,00					2021	S2	6
	10-1 Création de 9 logements (étudiant/sénior) au dessus de l'espace paramédical	700	SAGIM	1 409 450,00										IDEE construction	250 000,00						1 114 450,00		5 000	45 000,00		2021	S2	8
		950		**1 823 450,00**											**415 600,00**						**1 362 850,00**		*Forfait /logt*	**45 000,00**				
11- Ingénierie de projet	Conduite opérationnelle																									2019	S2	26
	AMO																									2019	S1	8
	Communication																									2019	S2	26
	Total 1			48 152 686,62	2 985 891,32	1 928 314,06		1 939 962,00			2 146 885,00		1 829 316,00		4 983 441,80	1 640 000,00	981 426,40		4 840 843,74	6 188 584,50	7 664 578,37	8 304 287,51	2 531 083,90	412 500,00	815 792,00			
AA = Acquisition-Amélioration																												
Hors maquette financière (pas d'aide) ou hors QPV ou opération qui participe au projet avec moins d'impact pour la transformation du quartier																												
1- Démolition	Garage BOX	40	FLERS AGGLO	87 500,00																			87 500,00			2019	S1	2
7 - Aménagement Public	Rues de desserte perpendiculaires	5 171 m²	FLERS AGGLO	1 045 710,00			15%	153 856,00	oui			25%	261 428,00	40%	418 284,00									212 142,00			2031	S1	10
				1 113 210,00				153 856,00			0,00		261 428,00		418 284,00									279 642,00	2 019,00				
Contribution au projet urbain	**Total 2**			**50 265 896,62**	**2 985 891,32**	**1 928 314,06**		**2 093 818,00**			**2 146 885,00**		**2 090 744,00**		**5 381 725,80**	**1 640 000,00**	**981 426,40**		**4 840 843,74**	**6 188 584,50**	**7 664 578,37**	**8 304 287,51**	**2 810 705,90**	**412 500,00**	**815 792,00**			
2- Reconstitution	Viabilisation des parcelles (80 logements)		FLERS AGGLO	2 000 000,00						10%	200 000,00	40%	800 000,00						50 000,00		50 000,00		900 000,00			2020	S2	10
	Acquisition des terrains + immeubles servant à la reconstitution de l'offre		FLERS AGGLO	74 115,00																			74 115,00			2019	S1	10
	Total 3			**2 074 115,00**							**200 000,00**		**800 000,00**						**50 000,00**		**50 000,00**		**974 115,00**					
	TOTAUX (2+3)			**52 340 011,62**	**2 985 891,32**	**1 928 314,06**		**2 093 818,00**			**2 346 885,00**		**2 890 744,00**		**5 381 725,80**	**1 640 000,00**	**981 426,40**		**4 890 843,74**	**6 188 584,50**	**7 714 578,37**	**8 304 287,51**	**3 784 820,90**	**412 500,00**	**815 792,00**			
	FLERS-AGGLO (QP 061003)																											

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C3
Fiches descriptives des opérations programmées

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Démolition de 16 logements - Bâtiment les Fauvettes - Allée des Oiseaux - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 1.1	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le secteur "allée des Oiseaux" comporte 5 immeubles (96 logements) de type "barre"implantée en "L" sur une parcelle d'une superficie de 11 930m². Mis en service en 1961, cet ensemble a fait l'objet d'une réhabilitation en 1985. Une réhabilitation a été engagée sur 4 immeubles en 2017 (45 000 €/logement) avec une restructuration de 8 T5 en 4 T2 et 4 T3 et une mise en accessibilité de deux cages d'escalier (entrées n°11 et 21). Les immeubles n'ont pas d'accès direct depuis la rue. La hauteur des immeubles est de R+3 sur l'ensemble. Les logements du RDC sont non accessibles. Ce secteur propose des T2, T3, T4 et T5 . La vacance sur ce secteur était de 24 %.
L'opération a pour objectif de démolir une barre d'immeuble comprenant 16 logements (4 T2, 4 T3, 4 T4 et 4 T5) afin de :
- Dédensifier le secteur de l'allée des Oiseaux
- Créer une percée visuelle sur les espaces naturels situés à l'arrière de ce groupe d'immeubles
Cette opération a fait l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, inscrite dans le protocole de préfiguration signée le 2 octobre 2017. A cette date, il restait 12 ménages à reloger. L'arrêté DID a été délivré le 13 juin 2018. Actuellement l'immeuble est entièrement vacant. Bâtiment démoli cadastré BE 0061 (333m²)

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 1-3, Allée des Oiseaux	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Secteur allée des Oiseaux, bâtiment démoli cadastré BE 0061 (333m²)
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle cadastrale de BE 61
Période de construction des bâtiments à démolir :	1961		
Nombre de LLS concernés : Nombre de ménages à reloger :	16	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Année de la dernière réhabilitation : 1985 Coût par logement : 8 200 €
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	néant	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Ne sait pas à ce stade du dossier	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête réalisée et relogement réalisé à 100 %

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)	02/10/2017	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

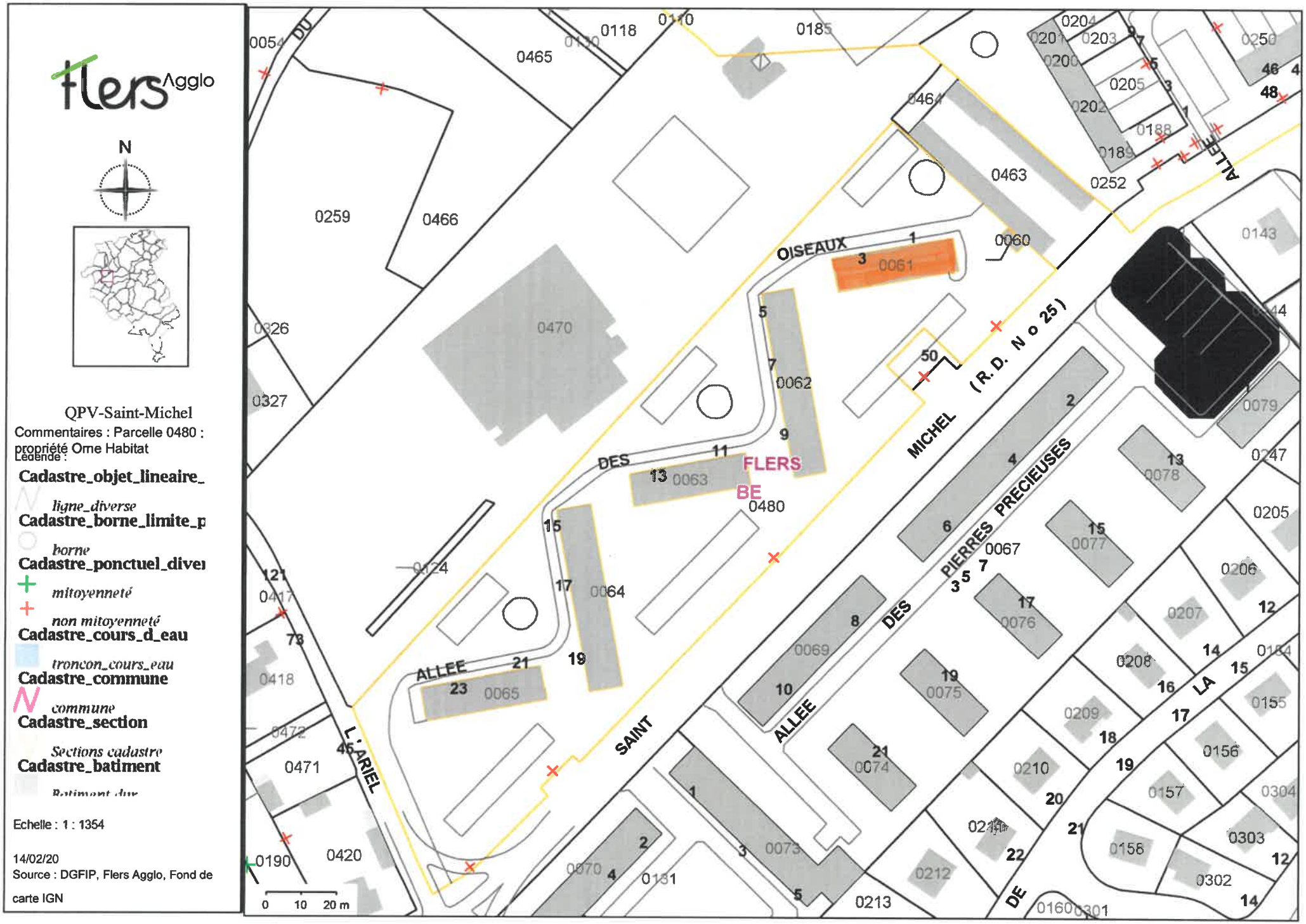
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	145 875,20 €
Montant des recettes retenues :	15 114,35 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**130 760,85 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	66,94%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**66,94%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**87 525,11 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	133 875,20 €	montant TTC :	140 475,20 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	31 235,74 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	15 114,35 €		
	ANRU :	87 525,11 €		
	Total des co-financements :	133 875,20 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

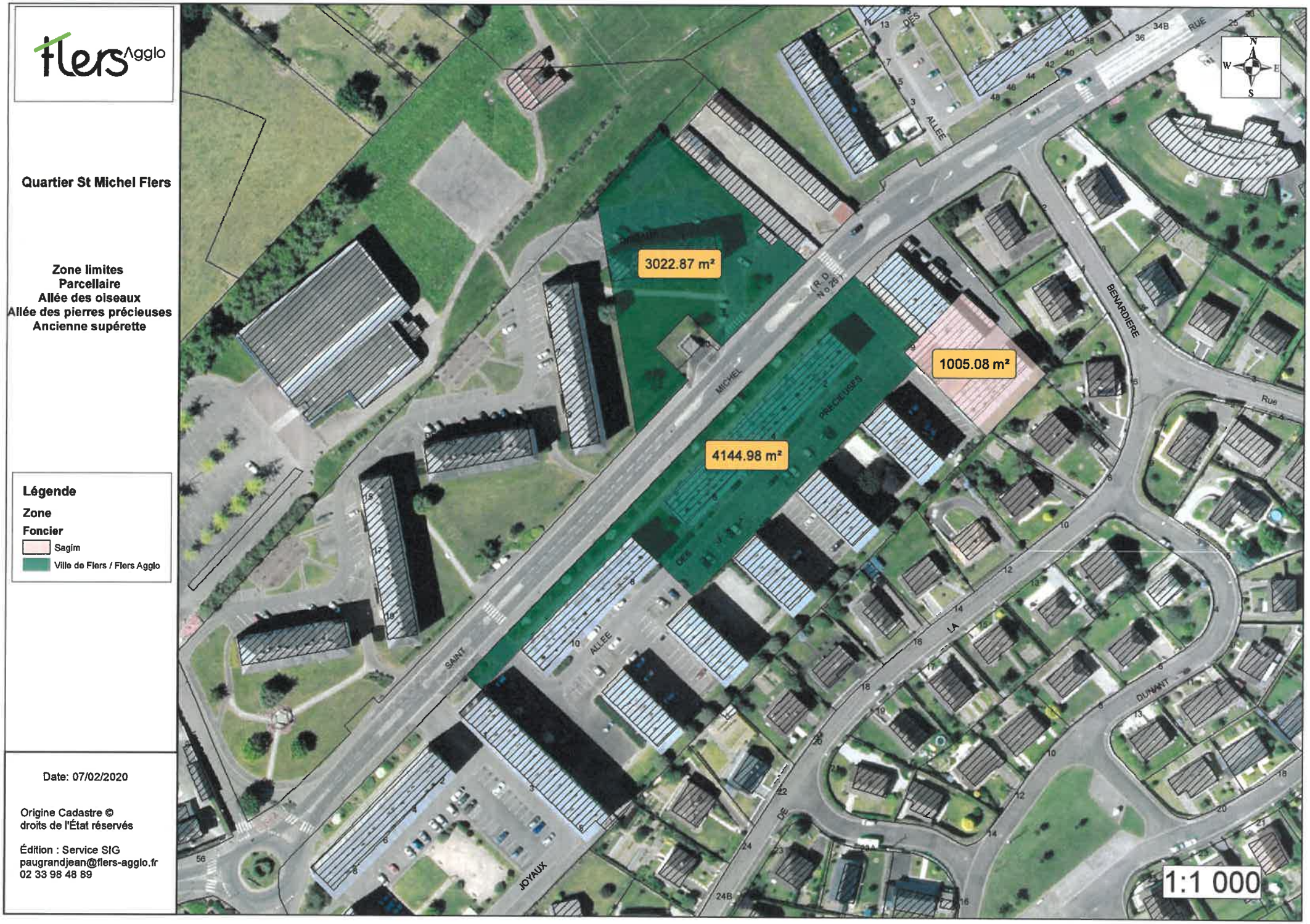
Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	**Intitulé de l'opération** Démolition de 48 logements - Bâtiment LES RUBIS - 2 au 6 Allée des Pierres Précieuses - FLERS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 1.2	**N° identifiant ANRU (IDTOP - *donné par AGORA PNRU*)** 867-6061003-21-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le secteur "allée des Pierres Précieuses" comporte 8 immeubles (176 logements) de type "plot"et d'un centre commercial sur une parcelle d'une superficie de 9 954 m². Mis en service en 1964, cet ensemble a fait l'objet d'une réhabilitation en 1993. C'est le secteur ou la densité est la plus élévée. La hauteur des immeubles est de R+3 sur l'ensemble. Les logements sont mono-orientés et les logements du RDC sont non accessibles. Ce secteur concentre uniquement des T2 et des T3 .
L'opération a pour objectif de démolir une barre d'immeuble comprenant 48 logements (36 T2 et 12 T3, dont la vacance est assez faible 4,1 %) afin de :
- Dédensifier le secteur allée des Pierres Précieuses, pour impulser un changement d'image de la façade urbaine
- Aménager une place urbaine, espace fédérateur de vie sociale
- Apporter de la lisibilité aux commerces de proximité et faciliter les accès.
Le dossier d'intention de démolir n'est à ce jour non établi.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 2 au 6 Allée des Pierres Précieuses	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Secteur Allée des Pierres Précieuses, (cadastrée 0068)
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle cadastrale BE 68 de 750 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1964		
Nombre de LLS concernés :	48	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics (création d'une place urbaine)
Nombre de ménages à reloger :	42		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Année de dernière réhabilitation : 1993 Coût par logement : 10 000 €
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Aucun	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Ne sait pas à ce stade du dossier	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale non engagée. Un Point Infos Habitant (PIH) sera également mis en place par le chef de projet au sein de la maison de projet pour répondre aux questions des locataires. Le bailleur sera associé

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

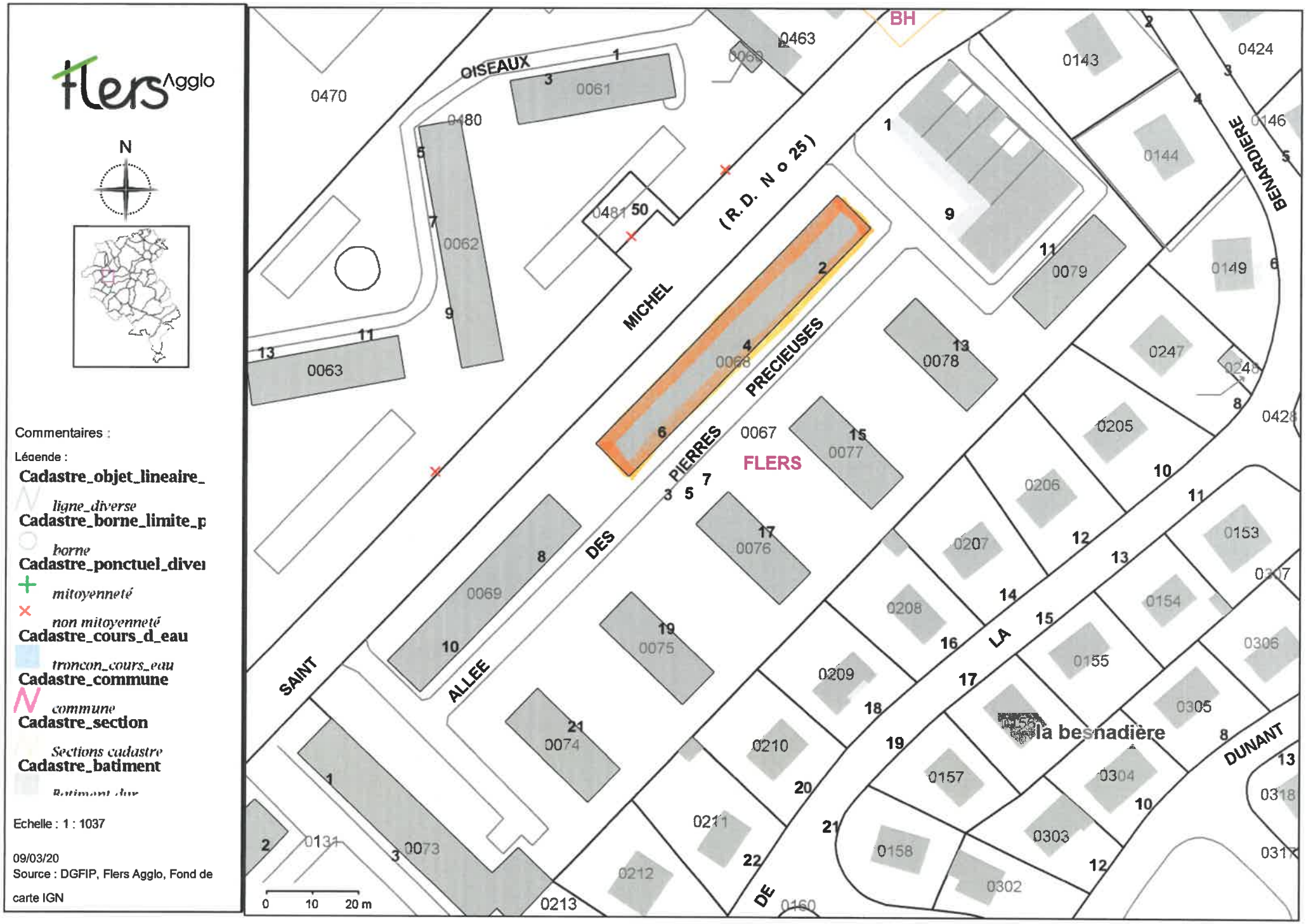
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 022 434,60 €
Montant des recettes retenues :	20 724,90 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 001 709,70 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	18,69%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**18,69%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**187 200,61 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 022 434,60 €	montant TTC :	1 067 677,60 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	814 509,09 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	20 724,90 €		
	ANRU :	187 200,61 €		
	Total des co-financements :	1 022 434,60 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

PHOTO ÉTAT ACTUEL

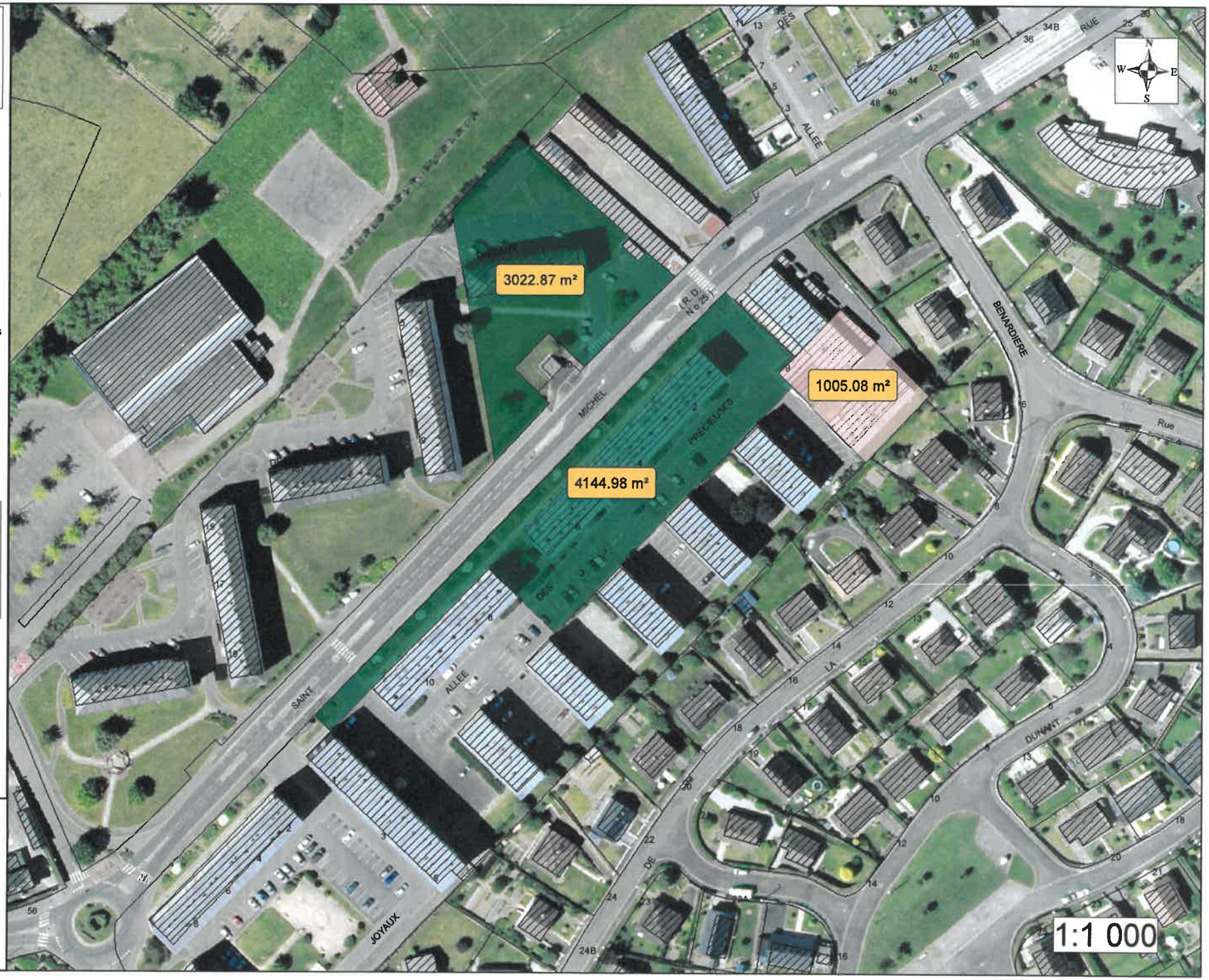


DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Flers Agglo

Quartier St Michel Flers

Zone limites
Parcellaire
Allée des oiseaux
Allée des pierres précieuses
Ancienne supérette



Légende

Zone

Foncier

Sagim

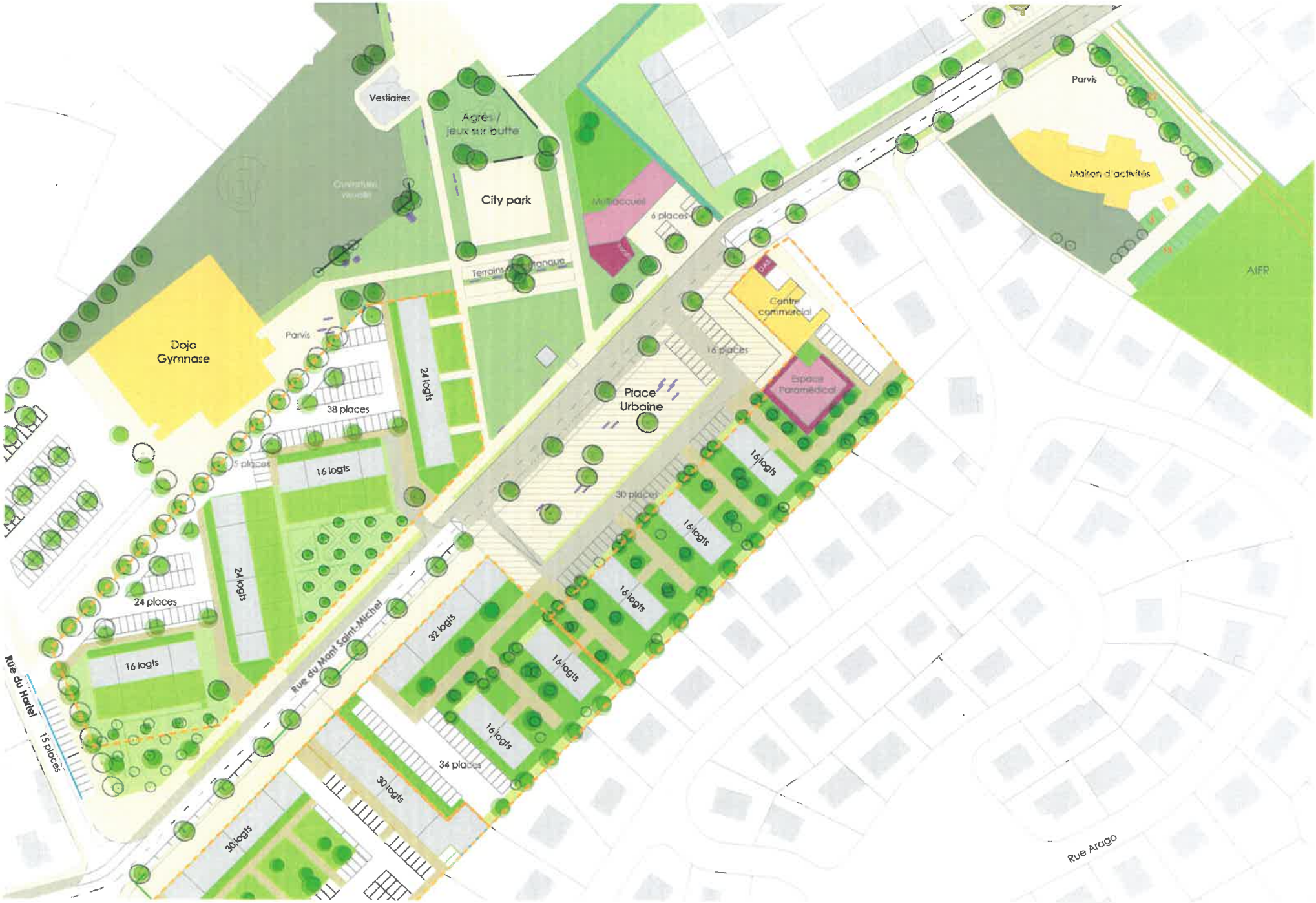
Ville de Flers / Flers Agglo

Date: 07/02/2020

Origine Cadastre ©
droits de l'État réservés

Édition : Service SIG
paugrandjean@flers-agglo.fr
02 33 98 48 89

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Démolition de 16 logements - Bâtiment LES GRENATS - 11 Allée des Pierres Précieuses FLERS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
1.3	867-6061003-21-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le secteur "allée des Pierres Précieuses" comporte 8 immeubles (176 logements) de type "plot"et d'un centre commercial sur une parcelle d'une superficie de 9 954 m². Mis en service en 1964, cet ensemble a fait l'objet d'une réhabilitation en 1993. C'est le secteur ou la densité est la plus élévée. La hauteur des immeubles est de R+3 sur l'ensemble. Les logements sont mono-orientés et les logements du RDC sont non accessibles. Ce secteur concentre uniquement des T2 et des T3 .
L'opération a pour objectif de démolir une tour d'immeuble comprenant 16 logements (12 T2 et 4 T3, dont la vacance s'élève à 25 %) afin de :
- Dédensifier le secteur de l'allée des Pierres Précieuses
- Introduire une nouvelle gamme de services par la création d'un espace paramédical
- Diversifier l'offre de logements par la construction de 9 logements en R+2 et R+3 (hors programmation ANRU).
Le dossier d'intention de démolir n'est à ce jour non établi.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
11 Allée des Pierres Précieuses	Secteur allée des Pierres Précieuses (cadastrée 0079)
Commune de réalisation	
61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération	
61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle cadastrale BE 79 de 248 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1964		
Nombre de LLS concernés :	16	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Equipement et espaces publics
Nombre de ménages à reloger :	6		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Année de la dernière réhabilitation : 1993 Coût par logement : 10 000 €
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Aucun	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Ne sait pas à ce stade du dossier	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale non engagée. Un Point Infos Habitant (PIH) sera également mis en place par le chef de projet au sein de la maison de projet pour répondre aux questions des locataires. Le bailleur sera associé.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

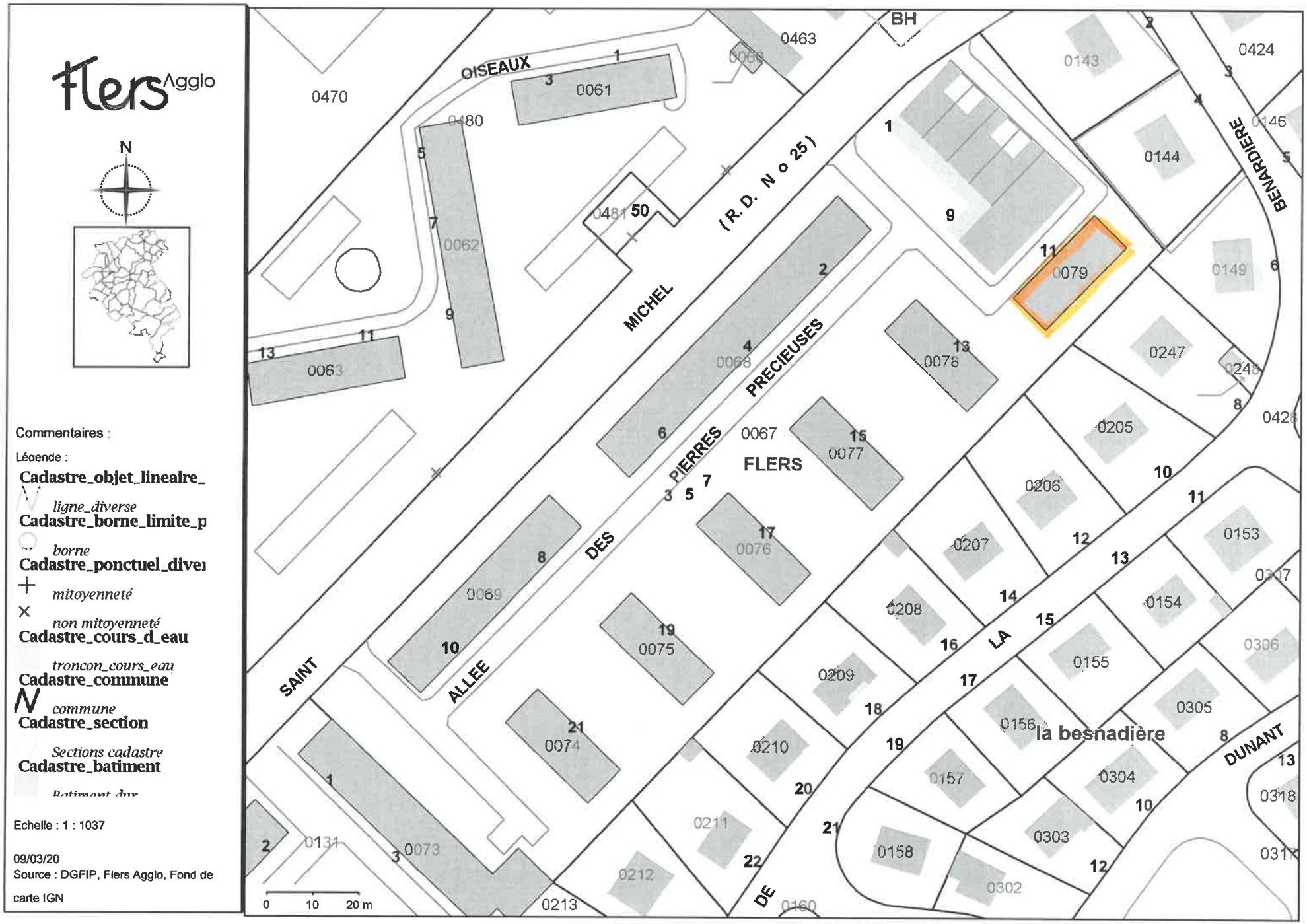
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	238 396,67 €
Montant des recettes retenues :	5 025,40 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**233 371,27 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	26,74%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**26,74%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**62 400,33 €**

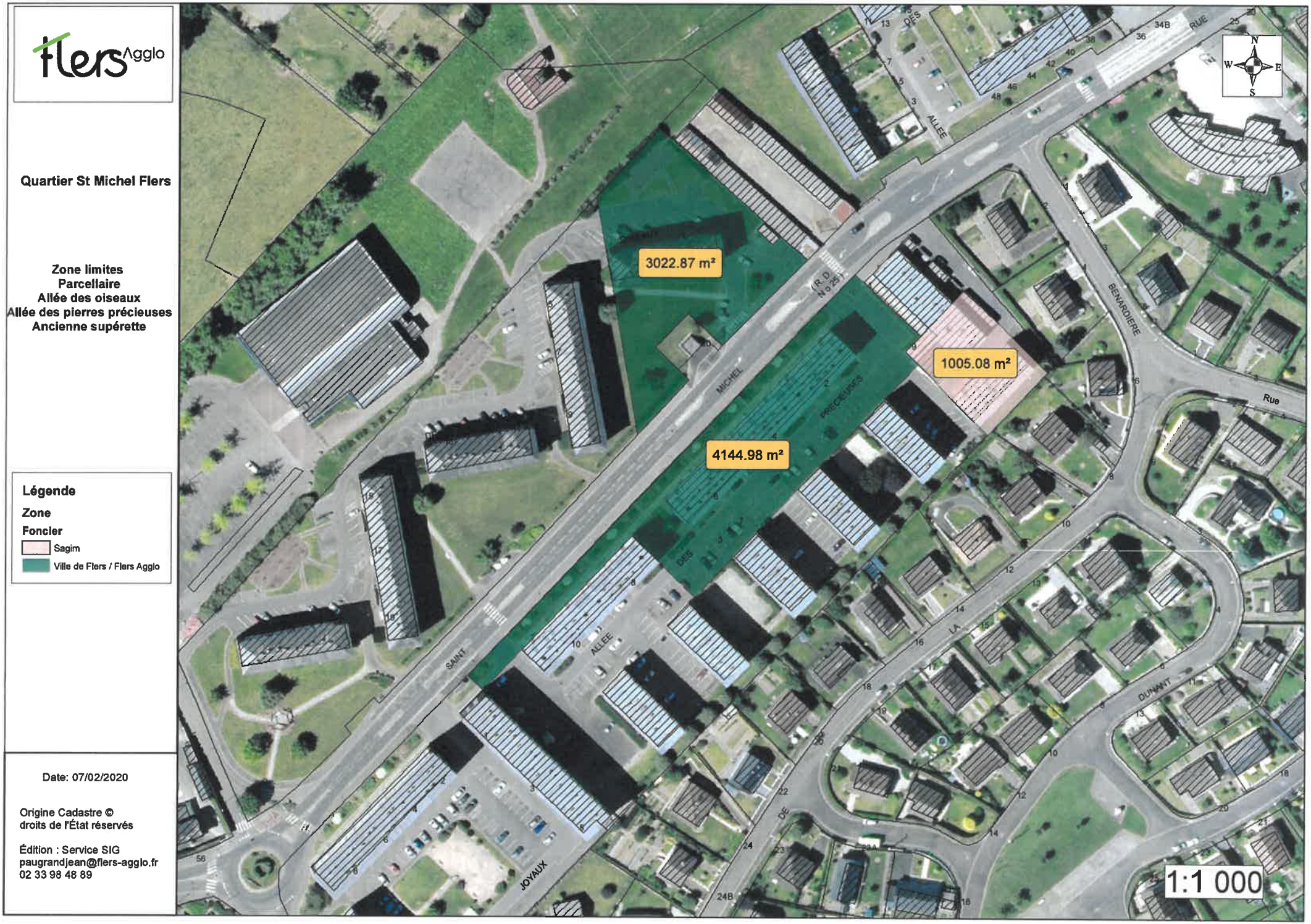
Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	238 396,67 €	montant TTC :	250 529,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	170 970,94 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	5 025,40 €		
	ANRU :	62 400,33 €		
	Total des co-financements :	238 396,67 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

LA STRUCTURE MULTI-ACCUEIL V2



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ESPACE PARAMÉDICAL
CROQUIS ÉTAT PROJETÉ



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Démolition de 32 logements - Bâtiment BARBEY D'AUREVILLY - 73 au 79 Rue du Mont Saint Michel - FLERS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
1.4	867-6061003-21-0002-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :

Le secteur "des hommes célèbres" comporte 6 immeubles (126 logements) de type "barre" implantée en "L" sur une parcelle d'une superficie de 23 970 m². Mis en service en 1966, cet ensemble a fait l'objet d'une réhabilitation en 1992. La hauteur des immeubles est de R+3 sur l'ensemble. Les logements du RDC sont non accessibles. Ce secteur propose des T3 et T4 . La vacance sur ce secteur était de 10,3% .
L'opération a pour objectif de démolir une barre d'immeuble comprenant 32 logements (16 T3 et 16 T4, la vacance s'élève à 12,5 %) afin de :
- Dédensifier le secteur des Hommes Célèbres, pour impulser un changement d'image de la façade urbaine
- Introduire une percée paysagère depuis la rue du Mont-Saint-Michel
- Aménager le secteur d'espaces fédérateurs de vie sociale tels que les jardins partagés.
Le dossier de DID n'est pas établi à ce jour.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
73 - 75 - 77 - 79 Rue du Mont Saint Michel	Secteur des Hommes célèbres (cadastrée 0090)
Commune de réalisation	
61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération	
61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle cadastrale BE 90 de 680 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1966		
Nombre de LLS concernés :	32	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espaces publics
Nombre de ménages à reloger :	25		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	Année de la dernière réhabilitation : 1992 Coût par logement : 12 000 €
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Aucun	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Néant
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Néant
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Ne sait pas à ce stade du dossier	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Enquête sociale non engagée. Un Point Infos Habitant (PIH) sera également mis en place par le chef de projet au sein de la maison de projet pour répondre aux questions des locataires. Le bailleur sera associé

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

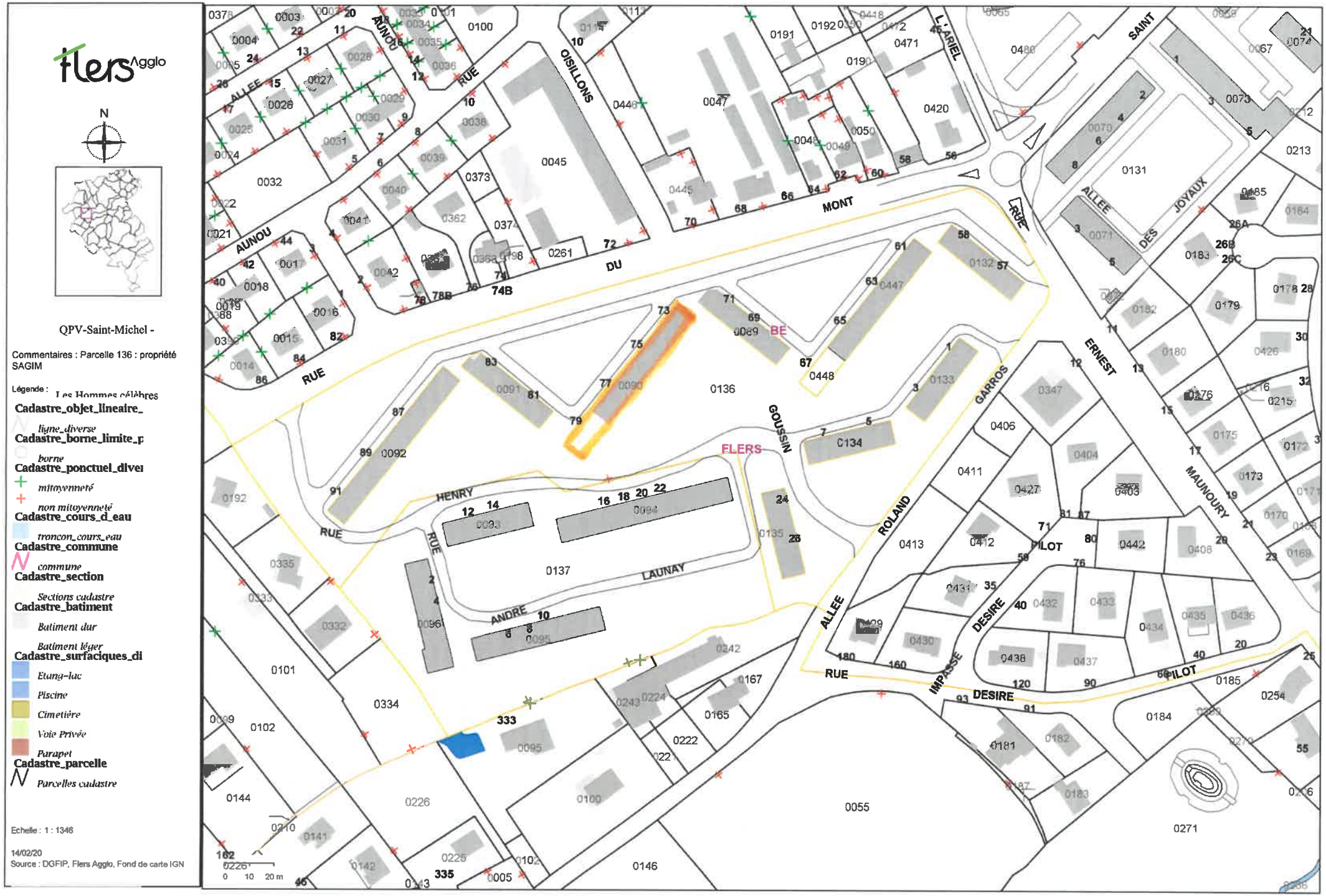
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	710 363,89 €
Montant des recettes retenues :	23 090,25 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**687 273,64 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	18,16%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**18,16%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**124 800,23 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	710 363,89 €	montant TTC :	741 719,39 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	562 473,41 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	23 090,25 €		
	ANRU :	124 800,23 €		
	Total des co-financements :	710 363,89 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Flers Agglo

Quartier St Michel Flers

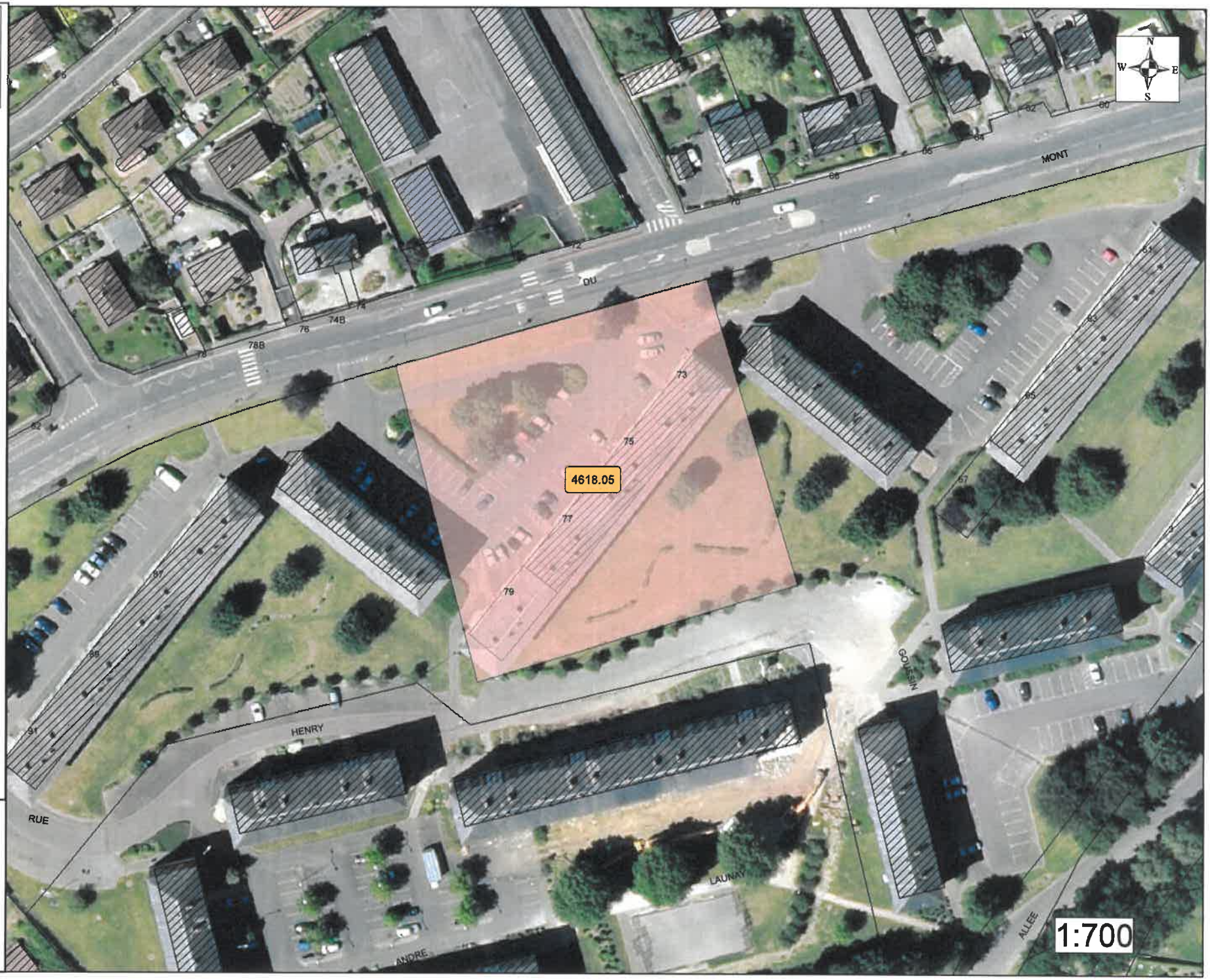
Zone limites Parcellaire Barbey d'Aurevilly

Légende

Zone

Foncier

- Sagim
- Batiment
- Parcelle



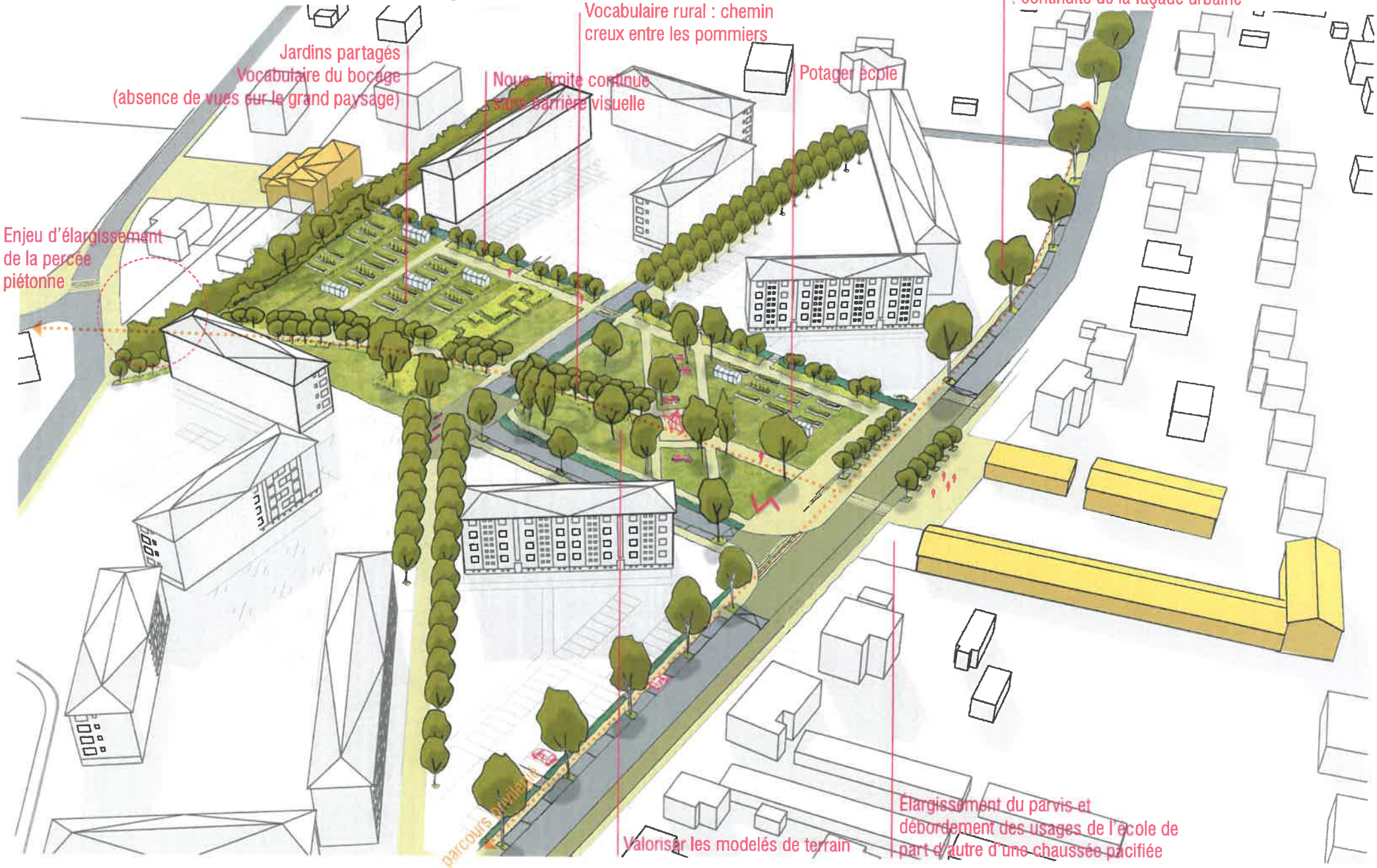
Date: 10/02/2020

Origine Cadastre © droits de l'État réservés

Édition : Service SIG
paugrandjean@flers-agglo.fr
02 33 98 48 89

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ZOOM SUR LE SECTEUR DES HOMMES CELEBRES / VUE SUR L'ESPLANADE BOCAGERE



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	RECONSTITUTION DE 12 LOGEMENTS (7 PLAI + 5 PLUS) - Secteur MONOD - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
2.1	867-6061003-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. Le lieu de l'opération est situé à l'Est de la commune de Flers, proche du centre hospitalier et du quartier Saint-Sauveur pour répondre à une demande de logement proche des services (école, centre social, cirsonscription d'action sociale, transport urbain, commerces...)
Description : Reconstitution 12 LLS
Localisation :Secteur Monod, rue Eugène GARNIER
Typologies : 7 T2, 4 T3 et 1 T4
Nombre de PLAI : 7 dont 4 T2, 2 T3 et 1 T4
Nombre de PLUS : 5 dont 3 T2 et 2 T3

Orne Habitat réalisera cette opération au sud-est de la ville de Flers. Desserte de transport et commerces à proximité



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Secteur MONOD - Flers	A l'angle des rues Eugéne GARNIER et Bernard PALISSY sur les parcelles suivantes : AI 132, AN 062, AN 007, AN 182
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	12 logements 5 PLUS 7 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Proche des arrêts de bus (2 lignes de transport urbain). **Situé à** 1,8 km du centre-ville. Des commerces à proximité
Nombre de bâtiments :	12	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 droits de réservation sur l'opération : 1 en PLUS et 1 en PLAI

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	61 500,00 €		61 500,00 €
PLAI :	68 600,00 €	54 600,00 €	123 200,00 €
Total :	**130 100,00 €**	**54 600,00 €**	**184 700,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 321 291,84 €	montant TTC :	1 393 963,03 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :	30 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 236 691,84 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	54 600,00 €		
	Total des co-financements :	1 321 291,84 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	991 100,00 €		
	dont PRET CDC :	861 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	130 100,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Terrain appartenant à la Ville de Flers. Cession à 1 € à Orne Habitat et viabilisation du terrain par Flers Agglo

FLERS
Secteur de l'hôpital

Topographie

Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services..
- Principe de localisation d'un équipement

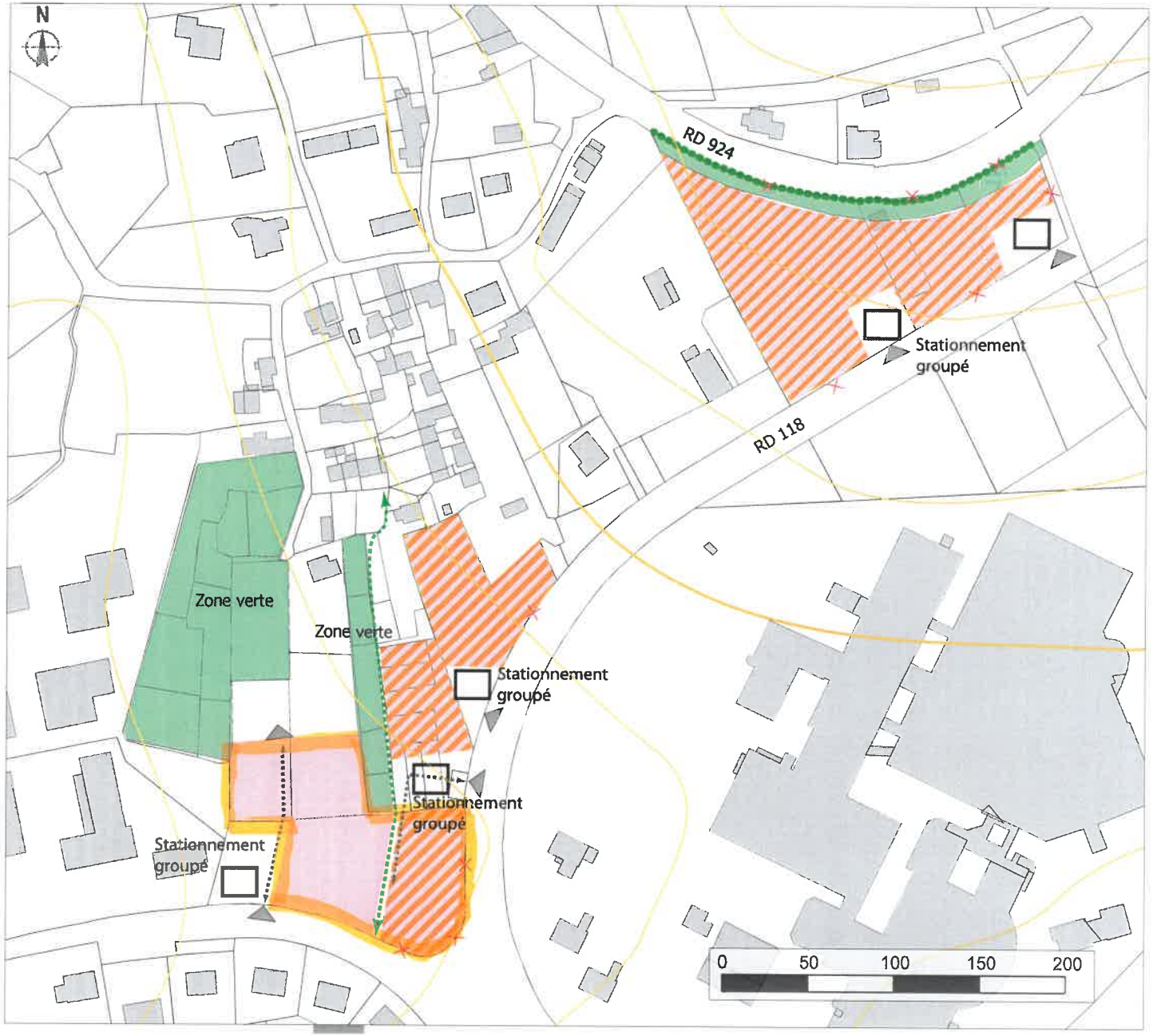
2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide

Orpus



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	RECONSTITUTION DE 3 LOGEMENTS (1 PLAI + 2 PLUS) - 22 rue Desrivières - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
2.2	867-6061003-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. L'objectif est de reconstituer une offre sociale en priorisant la reconquête du parc ancien en centre-ville, proche des services et commerces. Trois lieux sont identifiés en centre-ville : 2 immeubles en acquisition-amélioration et 1 terrain libéré par la démolition d'un immeuble d'habitation (menaçant ruine). Au total, 9 LLS vont être produits en acquisition-amélioration et 6 LLS en neuf
Description : Reconstitution 3 LLS
Localisation : Secteur centre-ville de Flers
Typologies : 1 T2, 2 T3
Nombre de PLAI : 1 dont 1 T2,
Nombre de PLUS : 2 dont 2 T3



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
22 rue Desrivières - Flers	22 **rue Desrivières : acquisition** amélioration d'un immeuble
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	3 logements 2 PLUS 1 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Très bien situé
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 logement non réservé d' Orne Habitat délocalisé sur l'opération **Guy Mollet**

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

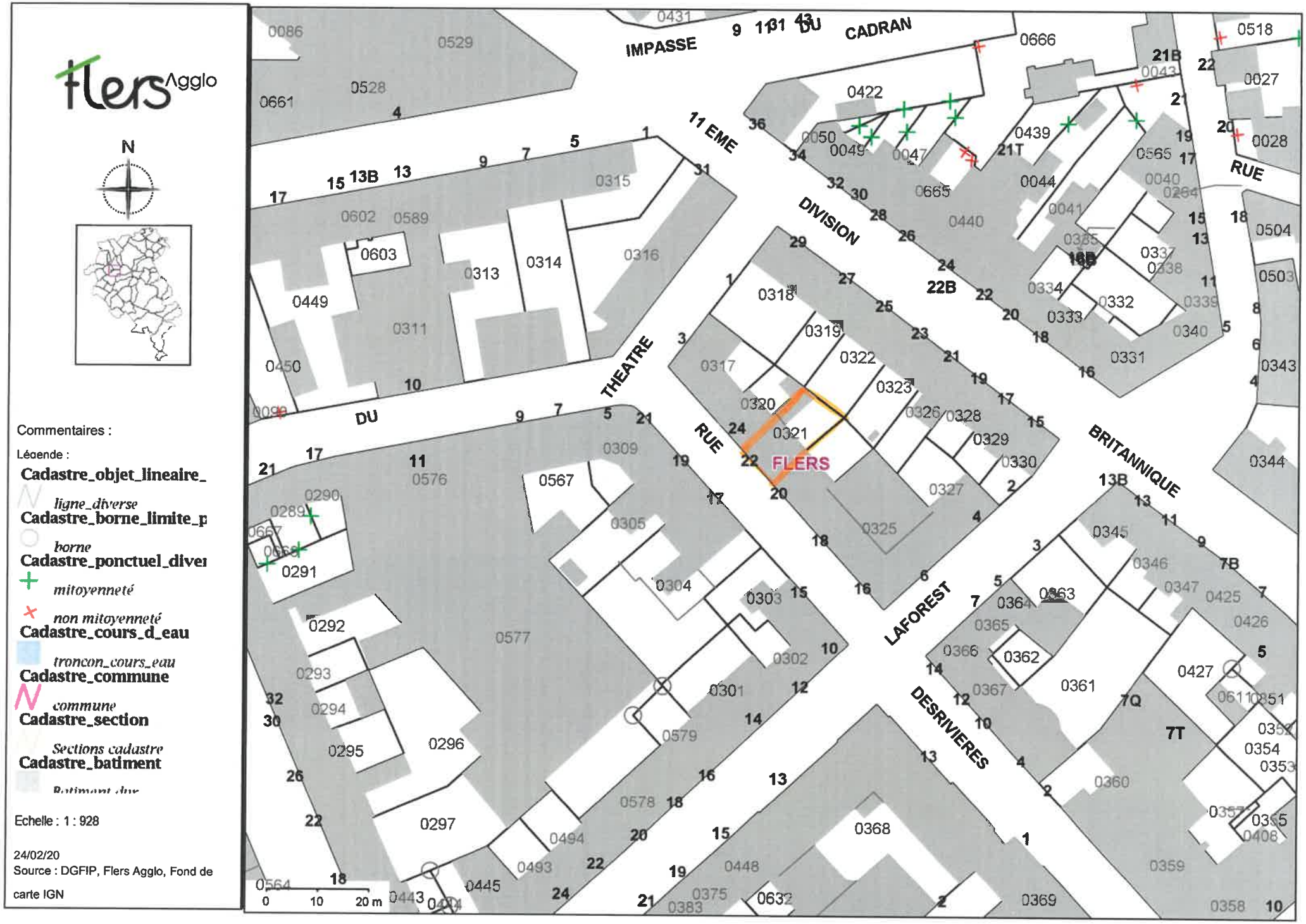
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	9 800,00 €	7 800,00 €	17 600,00 €
Total :	**34 400,00 €**	**7 800,00 €**	**42 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	376 993,75 €	montant TTC :	397 728,42 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	15 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	48 000,00 €		
	BAILLEUR :	306 193,75 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	7 800,00 €		
	Total des co-financements :	376 993,75 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	269 400,00 €		
	dont PRET CDC :	235 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	34 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Acquisition par Orne Habitat d'un bien appartenant à un propriétaire privé



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

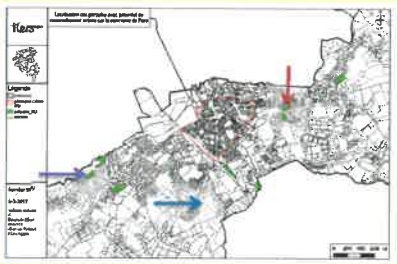
Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** RECONSTITUTION DE 25 LOGEMENTS (15 PLAI + 10 PLUS) - Secteurs diffus non identifiés - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 2.3	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-31-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. Le lieu (les lieux) n'est (ne sont) pas identifié(s). En cours de réflexion avec Flers Agglo
Localisation : Secteur péri-urbain, site non identifié
Description : Reconstitution 25 LLS
Typologies : 15 T2, 8 T3 et 2 T4
Nombre de PLAI : 15 dont 9 T2, 5 T3 et 1 T4
Nombre de PLUS : 10 dont 6 T2, 3 T3 et 1 T4

Orne Habitat réalisera cette opération sur un terrain à viabiliser
Deux sites sont en cours d'étude



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Secteurs diffus non identifiés- Flers	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Fonciers à l'étude : * site de la Fournière → * site rue des Douets → * site rue de Ger (les Vallées) →
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	25 logements 10 PLUS 15 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Très bien situé
Nombre de bâtiments :	25	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 droits de réservation sur l'opération : 2 PLUS

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	123 000,00 €		123 000,00 €
PLAI :	147 000,00 €	117 000,00 €	264 000,00 €
Total :	**270 000,00 €**	**117 000,00 €**	**387 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 739 238,50 €	montant TTC :	2 889 896,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	62 500,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 559 738,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	117 000,00 €		
	Total des co-financements :	2 739 238,50 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 054 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 784 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	270 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Selon le site retenu, soit la Ville de Flers ou Flers Agglo ont la maitrise du foncier. Pour le site 3, une négociation est en cours. La viabilisation du terrain sera réalisée par Flers Agglo

Localisation des parcelles avec potentiel de renouvellement urbain sur la commune de Flers



Légende

- commune
- périmètre OPAH RU
- potentiel_RU
- parcelle

Service SIG

6-3-2017

-origine cadastre
©
Droits de l'État réservés
-Service Habitat Flers Agglo

N

0 200 400 600 m

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 PLAI + 2 PLUS) - 5 rue Guy Mollet - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
2.4	867-6061003-31-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. L'objectif est de reconstituer une offre sociale en priorisant la reconquête du parc ancien en centre-ville, proche des services et commerces. Trois lieux sont identifiés : 2 immeubles en acquisition-amélioration et 1 terrain libéré par la démolition d'un immeuble d'habitation (menaçant ruine). Au total, 9 LLS vont être produits en acquisition-amélioration et 6 LLS en neuf
Description : Reconstitution 6 LLS
Localisation : Secteur centre-ville de Flers
Typologies : 2 T2, 4 T3
Nombre de PLAI : 4 dont 2 T2, 2 T3
Nombre de PLUS : 2 dont 2 T3



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
5 rue Guy Mollet - Flers	* 5 rue Guy Mollet : acquisition/amélioration d'un immeuble
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	6 logements 2 PLUS 4 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Très bien situé
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 logements non réservés d'Orne Habitat dont un logement issu de la délocalisation de l'opération 22, rue Desrivières : 1 PLUS , 1 PLAI

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

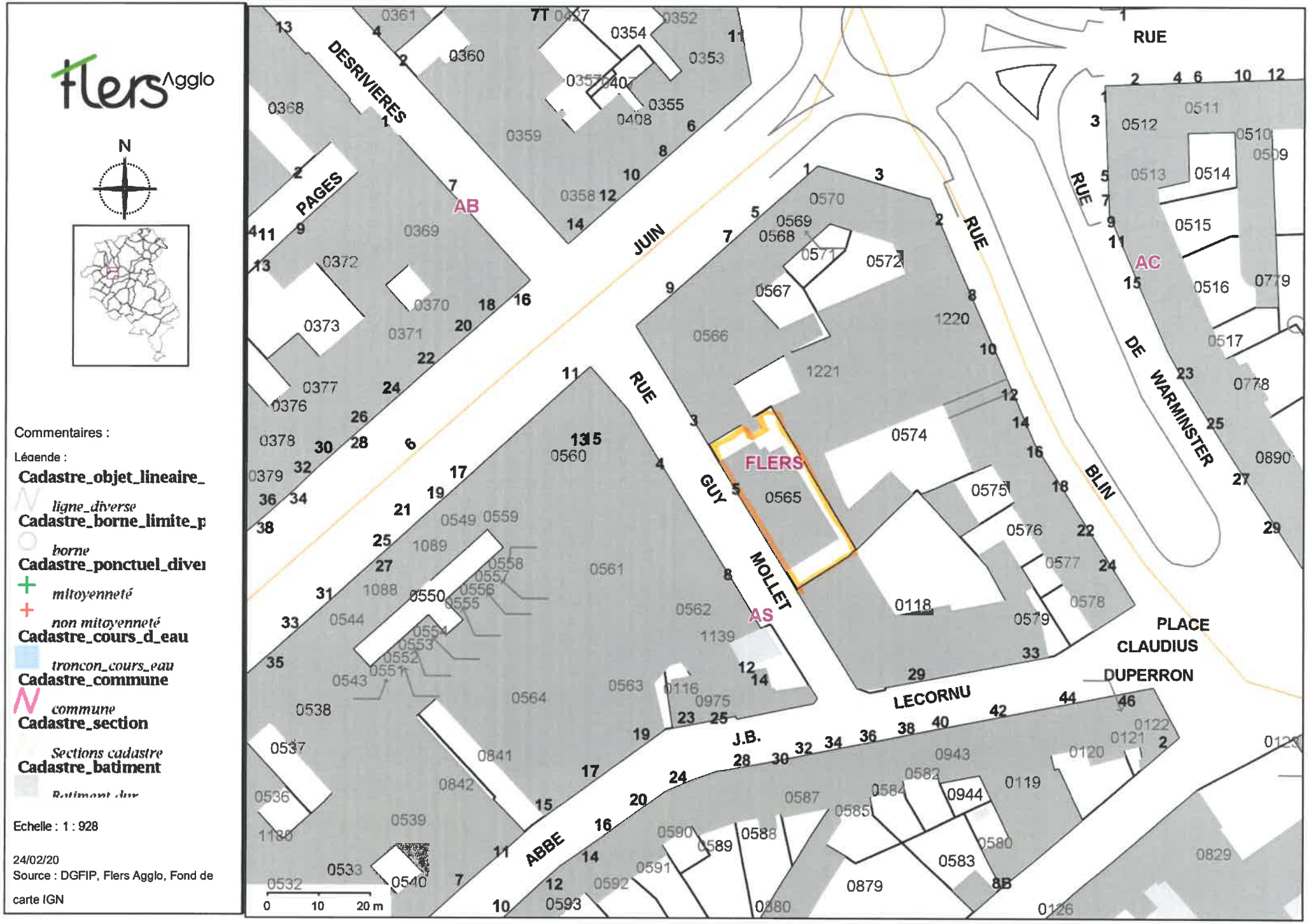
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €
Total :	**63 800,00 €**	**31 200,00 €**	**95 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	704 998,13 €	montant TTC :	743 773,02 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	30 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	96 000,00 €		
	BAILLEUR :	547 798,13 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 200,00 €		
	Total des co-financements :	704 998,13 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	496 800,00 €		
	dont PRET CDC :	433 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	63 800,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Acquisition par Orne Habitat d'un immeuble appartenant à la ville de Flers.



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DEPARTEMENT DE L'ORNE
VILLE DE FLERS

Le Maire
Michel LAMBERT

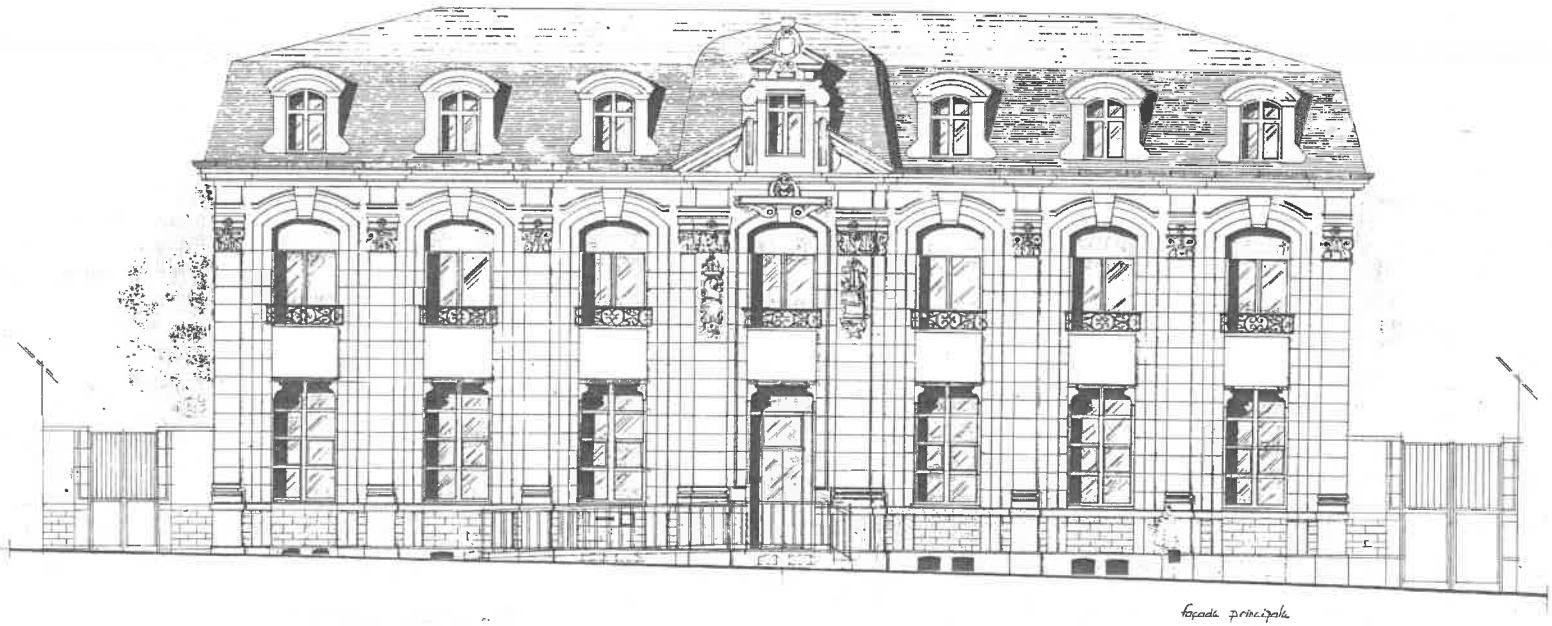
TRESORERIE
RUE THIERS

N

FACADES PROJET

Modifications :

DATE: 23-03-1995	Projet proposé par : [illegible] MAIRIE DE FLERS SERVICES TECHNIQUES 1100 736 [illegible] 036 311 (Martine FABRE	Vu et présenté par le Directeur des Services Techniques : Jean TARTIVEL
ECH: 1/50ème		
PLAN:70-193		



façade principale
fenêtre structure PVC blanc
entrée Trésorerie Aluminium Bleu Océan (Ral 5022)
partie métallique (portes de cour, ferronerie) Bleu Océan

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 PLAI + 2 PLUS) - 6-12 rue de la Motte Ango - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
2.5	867-6061003-31-0001-005

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. L'objectif est de reconstituer une offre sociale en priorisant la reconquête du parc ancien en centre-ville, proche des services et commerces. Trois lieux sont identifiés : 2 immeubles en acquisition-amélioration et 1 terrain libéré par la démolition d'un immeuble d'habitation (menaçant ruine). La démolition est prévue en juillet 2020. Au total, 9 LLS vont être produits en acquisition-amélioration et 6 LLS en neuf
Description : Reconstitution 6 LLS
Localisation : Secteur centre-ville de Flers
Typologies : 2 T2, 4 T3
Nombre de PLAI : 4 dont 2 T2, 2 T3
Nombre de PLUS : 2 dont 2 T3



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
6-12 rue de la Motte Ango - Flers	6-12 rue de la Motte Ango : construction de 6 logements en R+1 sur un terrain nu
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	6 logements 2 PLUS 4 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Très bien situé
Nombre de bâtiments :	6	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 droit de réservation sur l'opération : 1 PLAI

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

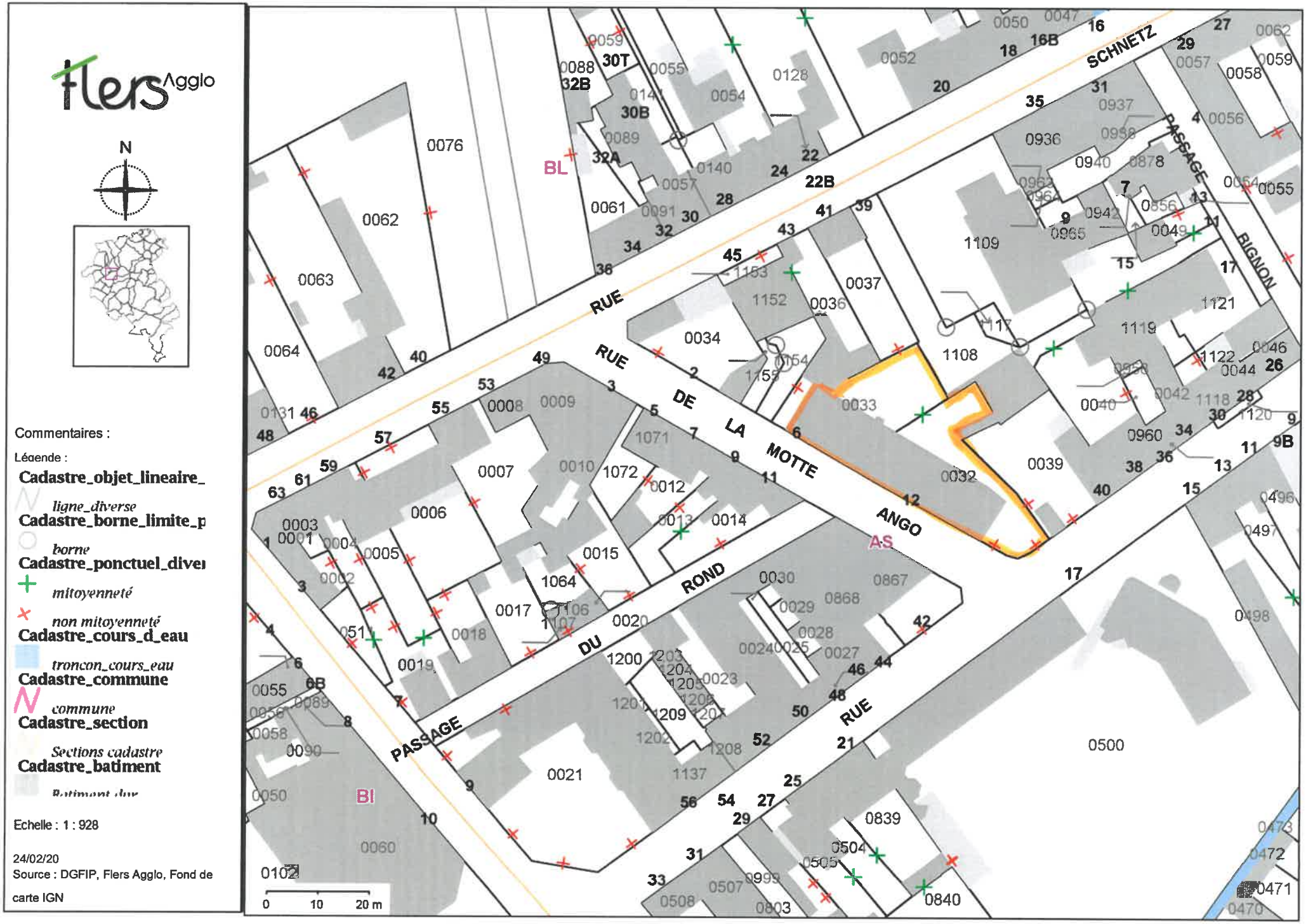
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	39 200,00 €	31 200,00 €	70 400,00 €
Total :	**63 800,00 €**	**31 200,00 €**	**95 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	710 020,66 €	montant TTC :	749 071,26 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	30 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	96 000,00 €		
	BAILLEUR :	552 820,66 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 200,00 €		
	Total des co-financements :	710 020,66 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	500 800,00 €		
	dont PRET CDC :	437 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	63 800,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Le terrain, qui sera libéré de la friche, appartient à la Ville de Flers.



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

OPH_ORNE HABITAT le 06/04/2020

La Motte Angot : Plan masse projeté.



Zone Stationnement

Zone de construction de 6 logements en R+1 et aménagement des abords

2 PLUS : 2T3 et 4 PLAI : 2T3/2T2

Surface habitable totale estimée : 382 m²

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	RECONSTITUTION DE 14 LOGEMENTS (9 PLAI + 5 PLUS) - Site à identifier - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
2.6	867-6061003-31-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que la parc ancien. Le lieu de l'opération est en cours de réflexion avec Flers Agglo.
Reconstitution 14 LLS
Localisation : Terrain hors QPV
Typologies : 14 T3
Nombre de PLAI : 9 T3 de 72 m²
Nombre de PLUS : 5 T3 de 72 m²

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Site à identifier - Flers	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Un terrain situé à proximité de Saint Sauveur a été identifié. Des négociations sont en cours pour obtenir les droits de construire sur ce terrain.
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	14 logements 5 PLUS 9 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 droits de réservation sur l'opération : 1T3 en PLUS et 1 T3 en PLAI

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	61 500,00 €		61 500,00 €
PLAI :	88 200,00 €	70 200,00 €	158 400,00 €
Total :	**149 700,00 €**	**70 200,00 €**	**219 900,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 506 960,00 €	montant TTC :	1 589 842,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	35 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 401 760,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	70 200,00 €		
	Total des co-financements :	1 506 960,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 100 368,00 €		
	dont PRET CDC :	950 668,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	149 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.4.3

Fiche descriptive de l'opération de reconstitution de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	RECONSTITUTION DE 38 LOGEMENTS (22 PLAI + 16 PLUS) - La Bissonnière - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 2.7	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-31-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une nouvelle offre hors QPV et de proposer des typologies de logements plus adaptées et des produits plus attractifs que le parc ancien. Le lieu de l'opération est situé au frange du quartier (périmètre des 300 m) pour répondre à une demande de logements accessibles à proximité du quartier Saint-Michel (favoriser des parcours résidentiels dans le cadre du relogement) pour que les habitants puissent conserver leurs réseaux de voisinage. L'objectif est également de maintenir de la population sur ce secteur d'habitat car constitue un potentiel de consommateurs pour les commerces de proximité. Sur ce site d'opération, 10 PSLA (soit 5 PSLA par bailleur) seront réalisés en plus d'une production LLS.
Reconstitution 38 LLS et 5 PSLA
Terrain de la Bissonnière
Typologies : 24 T3, 14 T4
Nombre de PLAI : 22 dont 14 T3 (72 m²) et 8 T4 (85 m²)
Nombre de PLUS : 16 dont 10 T3 (72 m²) et 6 T4 (85 m²)
Nombre de PSLA : 5 maisons de 72 m² (SAGIM)



Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
La Bissonnière - Flers	172, allée de la Bissonnière. Parcelles BC 55 de 12 057 m² et BC 146 de 4 659 m². site proche des écoles, des commerces et présence de deux lignes de transport en commum.
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Néant
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	38 logements 16 PLUS 22 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Proche des arrêts de bus (2 lignes de transport urbain). Situé à 1,8 km du centre-ville. Des commerces à proximité
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non défini à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Le niveau de performance énergétique et	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	4 droits de réservation sur l'opération : 2T3 en PLUS et 2 T3 en PLAI

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Majoration du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :	
Majoration du montant forfaitaire de l'aide complémentaire en PLAI :	
Localisation :	Hors QPV
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	196 800,00 €		196 800,00 €
PLAI :	215 600,00 €	171 600,00 €	387 200,00 €
Total :	**412 400,00 €**	**171 600,00 €**	**584 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 362 410,00 €	montant TTC :	4 602 342,55 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	95 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	4 095 810,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	171 600,00 €		
	Total des co-financements :	4 362 410,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	3 223 328,00 €		
	dont PRET CDC :	2 810 928,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	412 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Terrain propriété de Fiers-Agglo.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

FLERS
La Bissonnière nord

Topographie

Cadastre

1. Affectation à créer / favoriser / conforter

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire (ou collectif
- Activités
- Zone de mixité urbaine et fonctionnelle: habitat collectif et intermédiaire, commerces, services...
- Principe de localisation d'un équipement

2. Desserte et déplacements

- Voie interquartier
- Voie structurante
- Voie de desserte
- Déplacements doux : piétons, cycles...
- Carrefours à aménager
- Accès de l'opération
- Accès agricole à maintenir
- Accès individuels groupés obligatoires
- Aucun accès individuel autorisé

3. Traitement paysagers et ambiances urbaines

- Front urbain, traversée de bourg à requalifier / aménager / traiter
- Espace public à requalifier / aménager / traiter
- Cône de vue à maintenir / créer
- Haie bocagère à préserver
- Franges et lisières à aménager notamment sous la forme de haie bocagère de haut jet
- Verger, arbre remarquable / Alignement à préserver
- Espace paysager et/ou collectif à créer/ préserver, zone humide



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Requalification de 80 logements - Secteur Résidence Foucault - Flers (BBC rénovation)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
3.2	867-6061003-33-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La réhabiliation des 80 logements (3 immeubles) se situe sur le secteur "Résidence Foucault" qui va être peu impacté par la transformation urbaine. Il s'agit d'un groupe d'immeubles R+4 qui disposent de séjours associés à des balcons, ce qui donne une qualité plus imporante aux logements. Le secteur est essentiellement composé de T3 et T4. L'objectif est de proposer une réhabilitation qui répondent aux attentes nouvelles des locataires (à définir lors des réunions de concertation) avec une architecture revalorisée (prescriptions architecturales proposées par La Fabrique Urbaine- rapport de fin d'étude avril 2017) et une résidentialisation propre à chaque opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
3, 5 RUE ERNEST MAUNOURY et 1, 2, 3, 4, 5 ALLEE DES JOYAUX	Immeubles situés sur la parcelle BE 131 de 0,7 ha
Commune de réalisation	
61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération	
61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	80
Nombre de bâtiments :	3		
Nombre d'étages par bâtiment :	4	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	15/07/1985	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Evolution des typologies :	Sans Objet	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :	Isolation thermique par l'extérieur;Réfection des installations électriques;Réfection des installations sanitaires; Création d'un ascenseur; Création VMC; Création chauffage individuel	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	droits de réservation Action Logement = 7 T3 et 7 T4

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	Sélectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

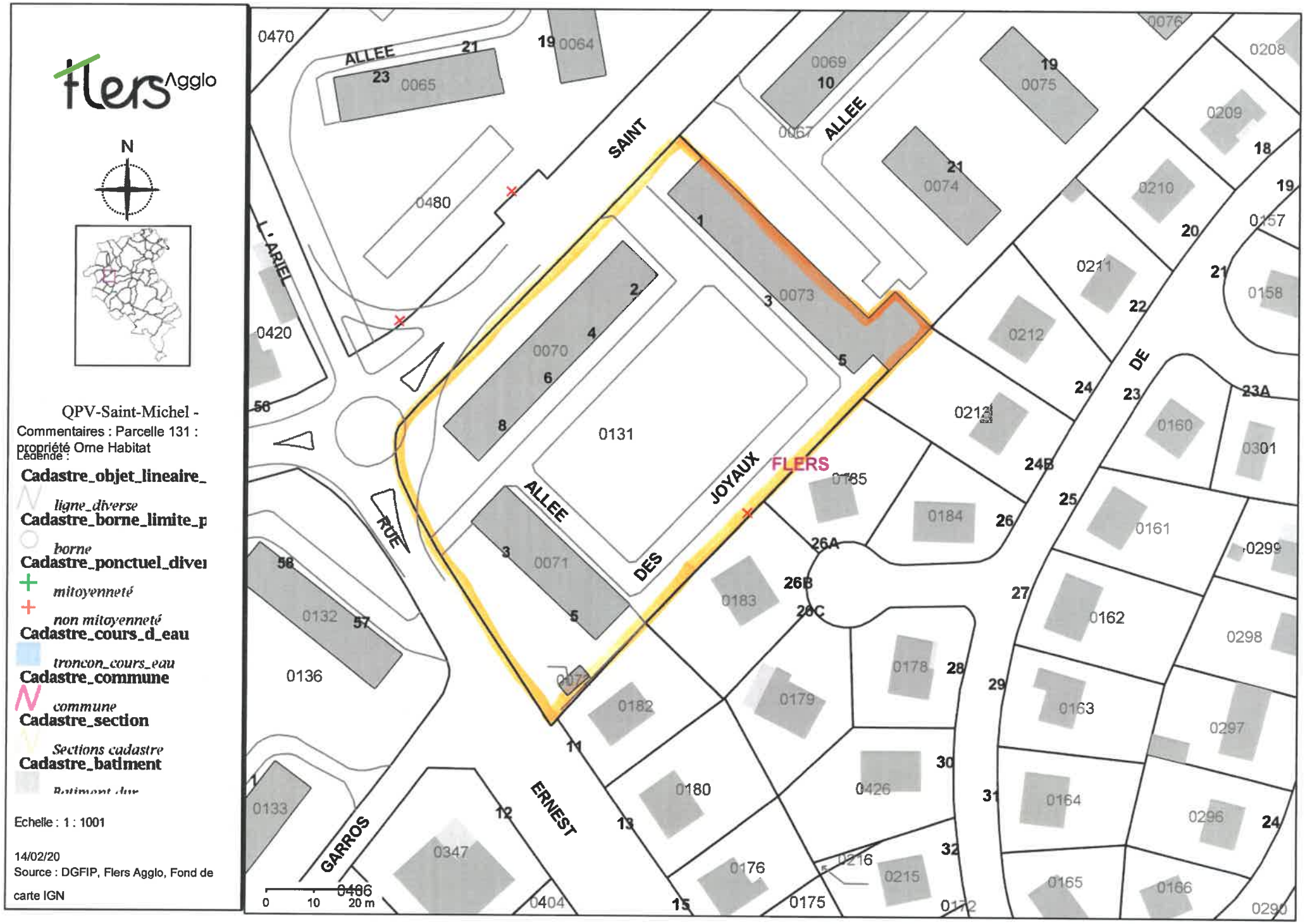
Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 740 818,18 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**348 163,64 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		2 540 818,18 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**200 000,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et volume de prêt bonfié :		**548 163,64 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 540 818,18 €	montant TTC :	2 680 563,18 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 792 654,54 €		
	CDC :			
	EUROPE :	400 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	348 163,64 €		
	Total des co-financements :	2 540 818,18 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 381 000,00 €		
	dont PRET CDC :	1 181 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	200 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	Requalification de 56 logements -Secteur La Béguinière - Flers (BBC rénovation)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
3.3	867-6061003-33-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La réhabiliation des 56 logements (3 immeubles R+3) se situe sur le secteur de la Béguinière. Cet îlot situé, à l'arrière d'un autre groupe d'immeubles "les Hommes célèbres", trouve une aération depuis la déconstruction d'un immeuble de 40 logements en juillet 2016. L'objectif est de proposer une réhabilitation qui répondent aux attentes nouvelles des locataires (à définir lors des réunions de concertation) avec une architecture revalorisée (prescriptions architecturales proposées par La Fabrique Urbaine- rapport de fin d'étude avril 2017) et une résidentialisation propre à chaque opération. L'implantation des jardins partagés permet de proposer une rive paysagée privilégiant des ambiances de quiétude, de rencontre au pied de ce groupe d'immeubles.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
2, 4, 6, 8, 10 RUE LAUNAY et 12 et 14 RUE GOUSSIN	Secteur de la Béguinière immeubles situés sur la parcelle BE 137 de 1,3 ha
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	56
Nombre de bâtiments :	3		
Nombre d'étages par bâtiment :	3	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	18/11/1987	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Evolution des typologies :	Non prévu à ce jour	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	BBC rénovation
Programme de travaux :	Isolation thermique par l'extérieur;Réfection des installations électriques;Réfection des installations sanitaires; Création VMC; Création chauffage individuel gaz.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Droit de réservation Action Logement = 4 T3 et 5 T4

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	Non
Autre :	Dans QPV

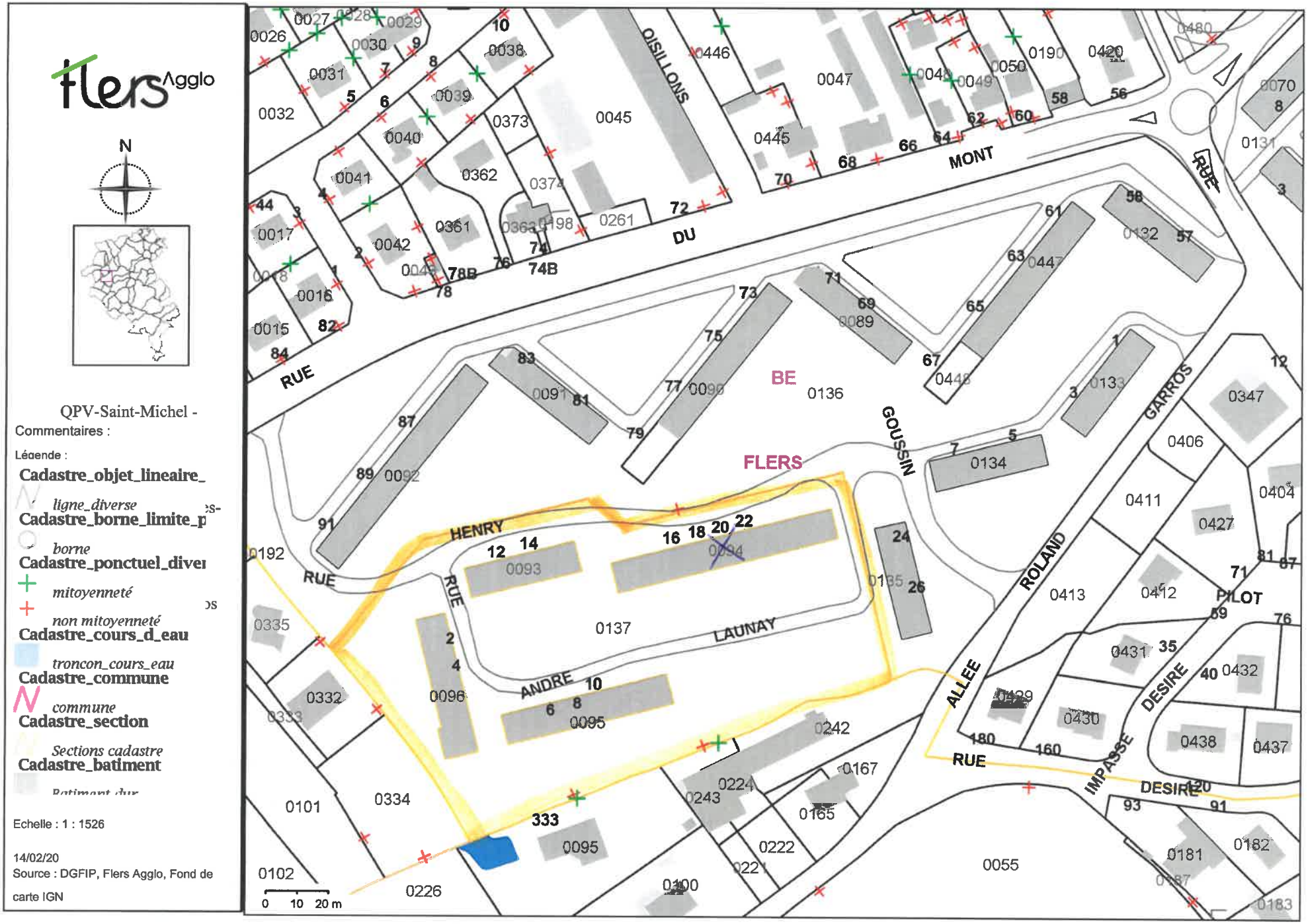
Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**1 234 072,73 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		8,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**18,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**222 133,09 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		1 794 072,73 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**181 230,00 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :		**403 363,09 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 794 072,73 €	montant TTC :	1 892 746,72 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 291 939,64 €		
	CDC :			
	EUROPE :	280 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	222 133,09 €		
	Total des co-financements :	1 794 072,73 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	964 230,00 €		
	dont PRET CDC :	783 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	181 230,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de requalification de LLS du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Requalification de 112 logements - Allée des Pierres Précieuses - FLERS (BBC rénovation)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
3.4	867-6061003-33-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La réhabilitation des 112 logements (6 immeubles) se situe sur le secteur "Pierres Précieuses" qui va être le plus impacté par la transformation urbaine. Il s'agit d'un îlot formé par le pôle commercial et des plots d'immeubles (5 immeubles de 16 logements) qui doit trouver une physionomie de place urbaine après la démolition d'une barre « les Rubis ».
L'objectif est de proposer une réhabilitation qui répondent aux attentes nouvelles des locataires (à définir lors des réunions de concertation) avec une architecture revalorisée (prescriptions architecturales proposées par La Fabrique Urbaine- rapport de fin d'étude avril 2017) et une résidentialisation propre à chaque opération.
L'implantation du futur espace paramédical (partiellement en lieu et place d'un plot démoli « les Grenats ») permettra de renforcer cette polarité d'autant que ce nouveau bâtiment sera situé proche de la pharmacie. Cette place urbaine doit pouvoir accueillir une zone de stationnement, une zone de rencontre mais aussi desservir les immeubles de la SAGIM qui doivent être résidentialisés. Ce secteur d'intervention apparaît comme prioritaire. C'est pourquoi la SAGIM propose une réhabilitation plus importante sur ce secteur à 50 000 € / logement

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
8 - 10 - 13 - 15 - 17 - 19 -21 Allée des Pierres Précieuses	L'immeuble "Les turquoises " de 32 logements se situe le long de la rue du Mont-Saint-Michel à l'adresse suivante : 8-10 allée des Pierres Précieuses. L'adressage "numéros impairs" correspond aux 5 petits immeubles
Commune de réalisation	
61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération	
61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation	
Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :

Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	112
Nombre de bâtiments :	6		
Nombre d'étages par bâtiment :	4 étages par bâtiment	Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	Année de la dernière réhabilitation : 1993 / Coût : 10 000 € par logement	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Evolution des typologies :	Pas prévu au stade de ce projet	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	BBC Rénovation
Programme de travaux :	Amélioration des façades, isolation extérieure, création de balcons suivant possibilité, réaménagement des parties communes	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Droits de réservation action logement : 22 (T2 et T3)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

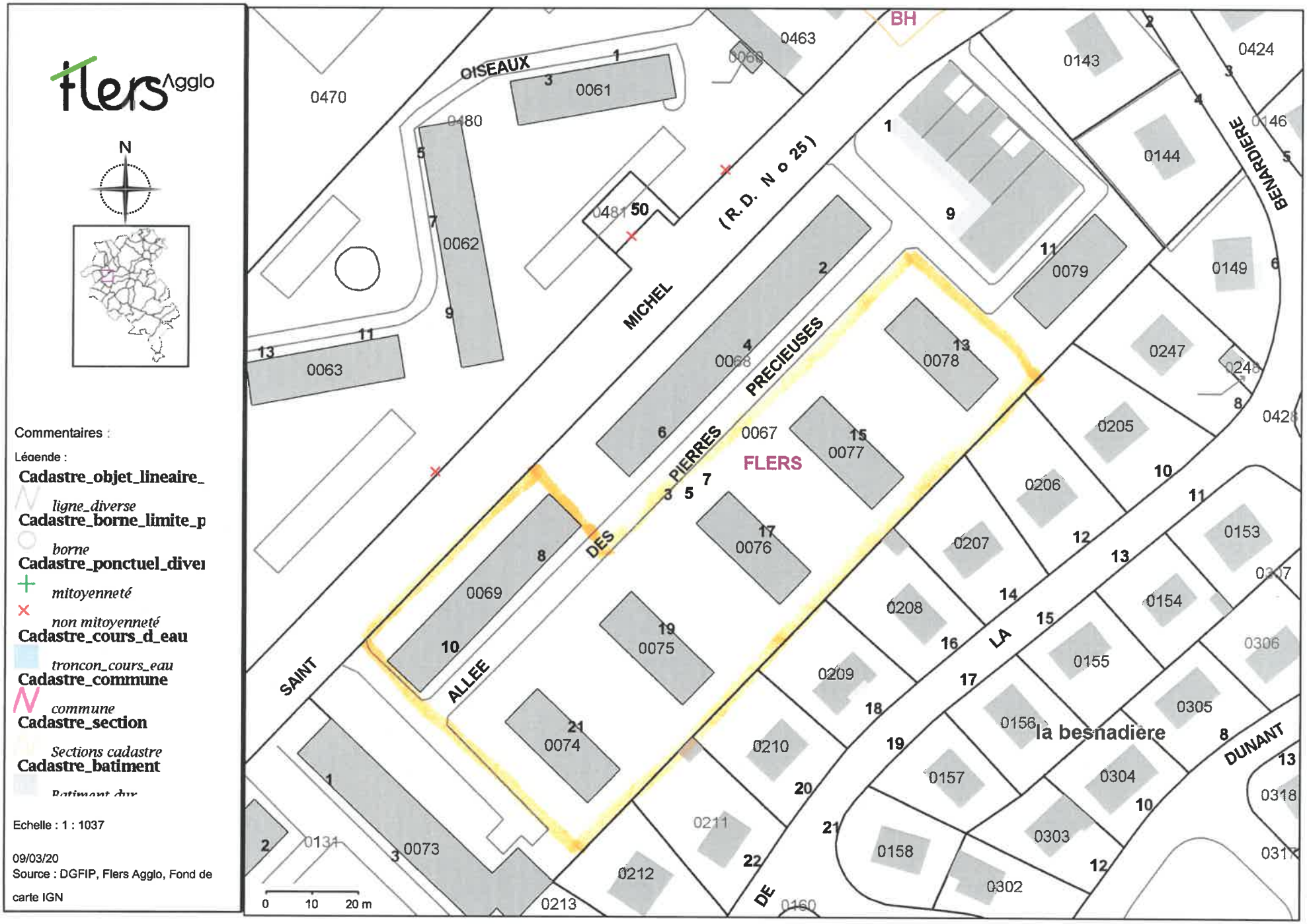
Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**4 480 000,01 €**
Taux de subvention de base :		10,00%
Majoration de taux pour label BBC :		10,00%
Majoration du taux pour les organismes HLM en situation financière fragile en plan CGLLS, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :		0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	- €	0,00%
Taux de subvention retenu :		**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :		**896 000,00 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		5 600 000,01 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**422 884,08 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et volume de prêt bonifié :		**1 318 884,08 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 600 000,01 €	montant TTC :	5 908 000,01 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	4 144 000,01 €		
	CDC :			
	EUROPE :	560 000,00 €		
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	896 000,00 €		
	Total des co-financements :	5 600 000,01 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 463 999,08 €		
	dont PRET CDC :	2 041 115,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	422 884,08 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



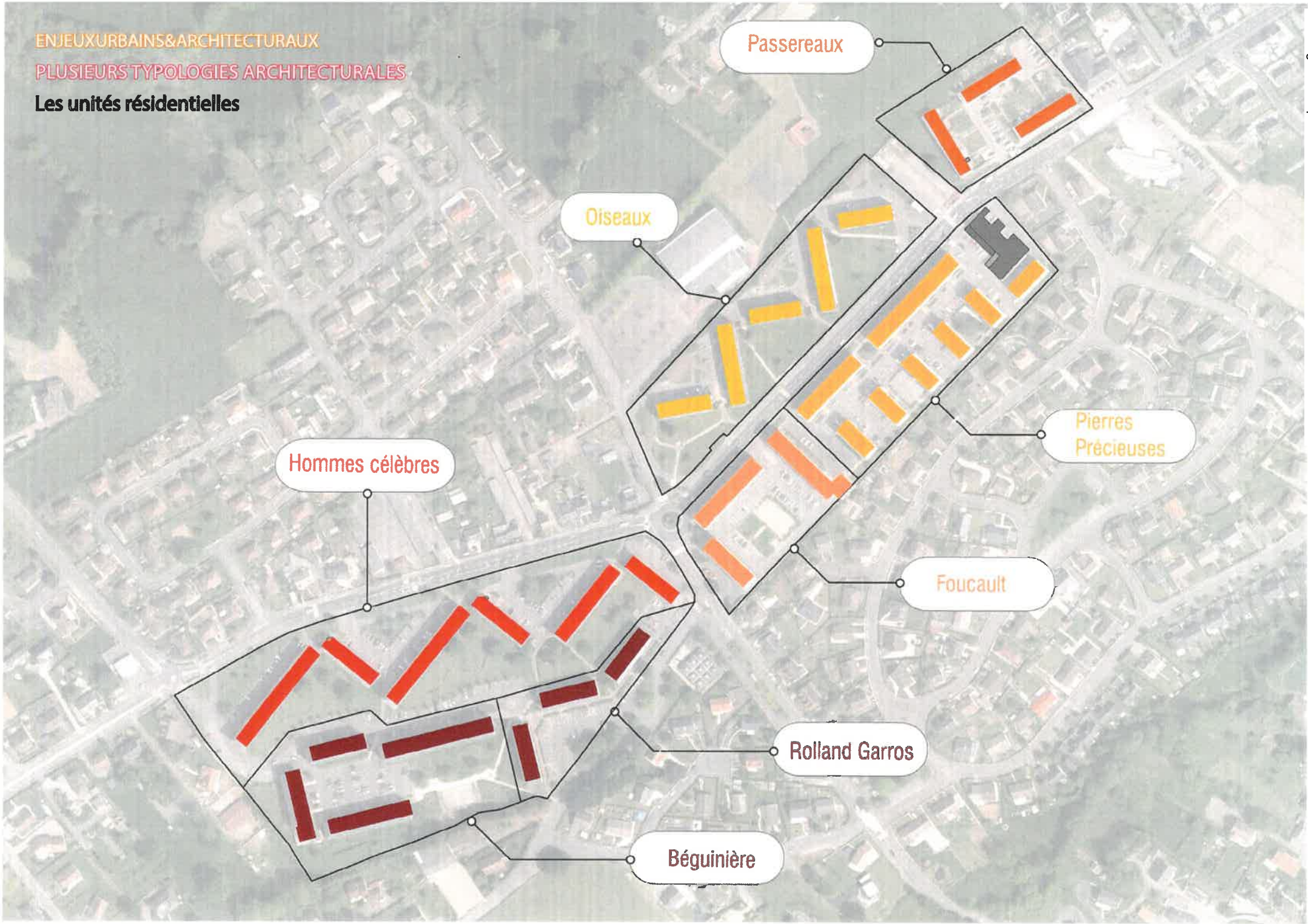


DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ENJEUXURBAINS&ARCHITECTURAUX

PLUSIEURS TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Les unités résidentielles



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation de 80 logements - Allée des Oiseaux - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 4.1	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidentialisation de cet îlot de 80 logements accompagnera la réhabilitation des 4 immeubles . Il s'agit d'améliorer l'unité résidentielle (continuité piétonne, espaces végétalisés, mobilier urbain, parkings résidentiels à réorganiser) et de clarifier les usages et les domanialités par un travail sur les limites entre les espaces résidentiels et les espaces publics. Le marquage des domanialités s'effectuera sans fermeture des îlots (référence rapport de fin d'étude de La Fabrique Urbaine - avril 2017). Des Points d'Apport Volontaire des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) seront aménagés par le SIRTOM (syndicat de collectes des déchets).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 5, 7, 9,11, 13, 15, 19, 21, 23 ALLEE DES OISEAUX	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parcelle BE 480
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation ouverte : espaces végétalisés, reprise des chemins piétoniers.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	80		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	Concerne 4 immeubles (0062, 0063, 0064 0065) et parcelle 480		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Articulation avec une opération de réhabilitation prévue sur le secteur	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation avec une opération d'aménagement d'espaces publics (plaine sportive) sur une partie des parcelles		
Usage et modalités de gestion :	Espace résidentiel. Evolution en terme d'usage et de foncier en partie sur la parcelle BE 480 et sur la parcelle BE 61 (emprise de l'ancien immeuble)	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	

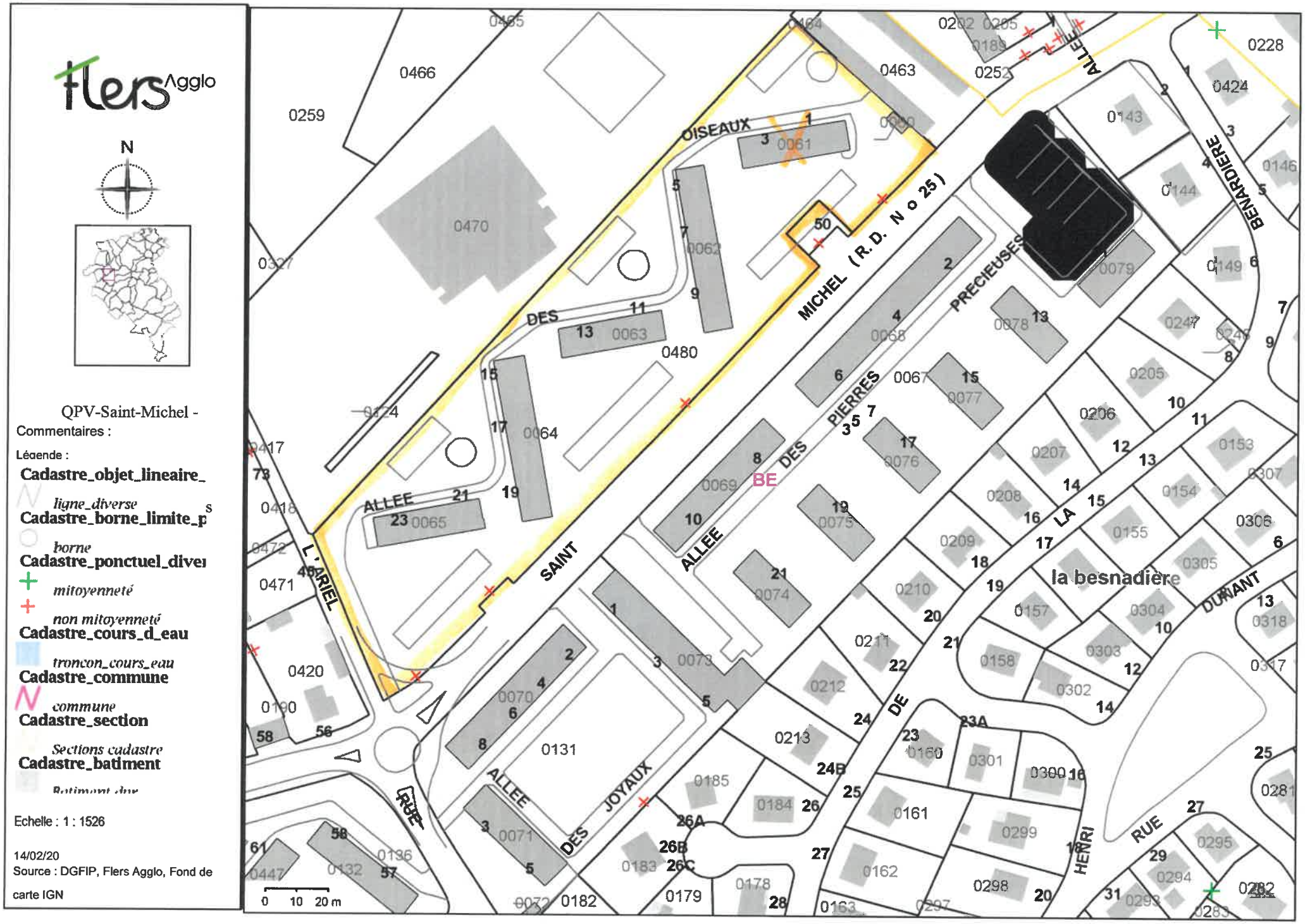
Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**630 717,50 €**
Taux de subvention de base :	32,93%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**32,93%**
Montant de la subvention ANRU :	**207 679,50 €**

Plan de financement envisagé

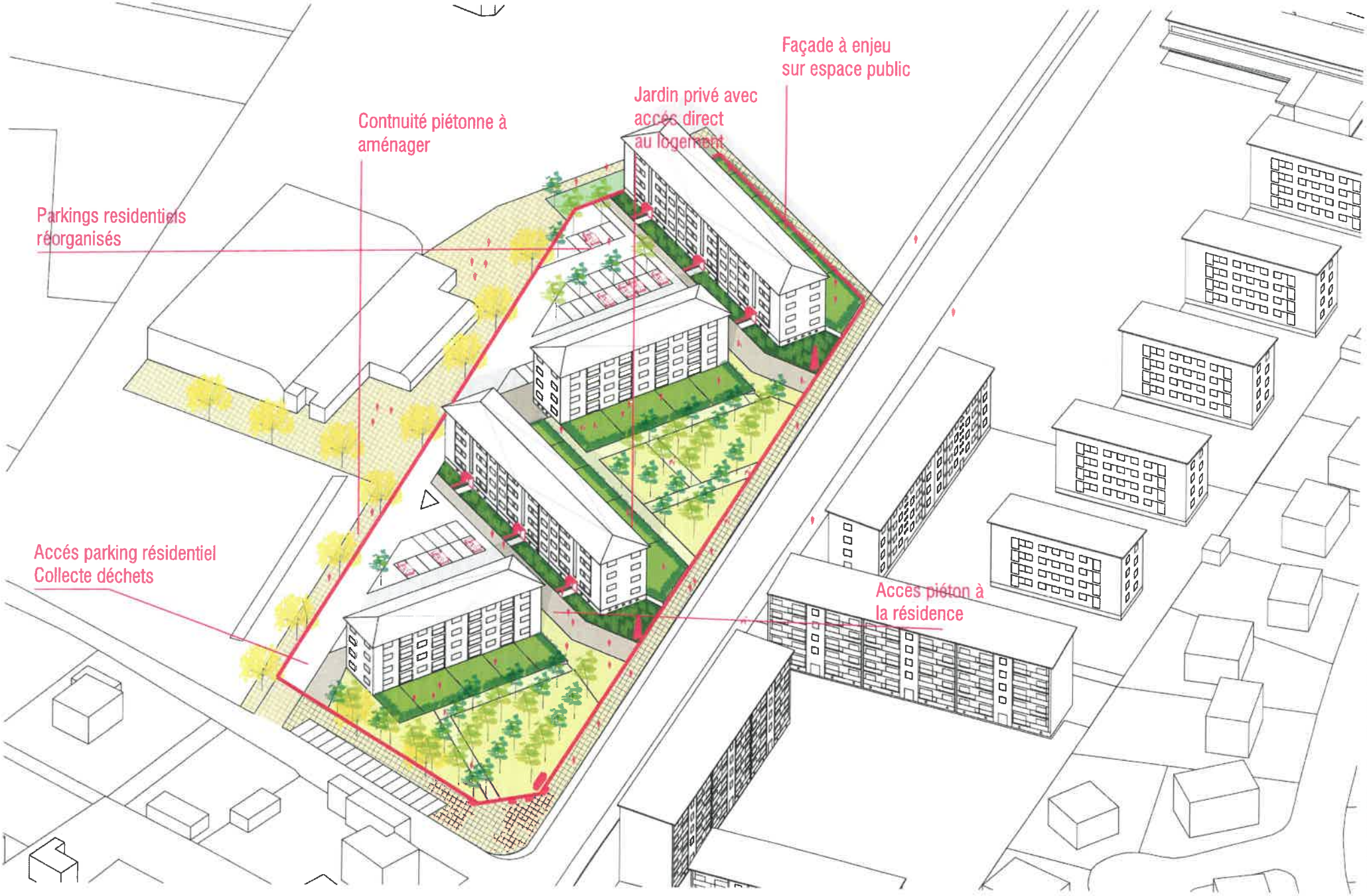
Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	614 264,00 €	montant TTC :	648 048,52 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	240 000,00 €		
	BAILLEUR :	166 584,50 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	207 679,50 €		
	Total des co-financements :	614 264,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	166 584,50 €		
	dont PRET CDC :	166 584,50 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

ZOOM SUR LE SECTEUR DES OISEAUX / PRINCIPE DE RESIDENTIALISATION



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation de 80 logements - Résidence Foucault - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 4.2	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-34-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidentialisation de cet îlot de 80 logements accompagnera la réhabilitation des 3 immeubles . Il s'agit d'améliorer l'unité résidentielle (continuité piétonne, espaces végétalisés, mobilier urbain, parkings résidentiels à réorganiser) et de clarifier les usages et les domanialités par un travail sur les limites entre les espaces résidentiels et les espaces publics. Le marquage des domanialités s'effectuera sans fermeture des îlots (référence rapport de fin d'étude de La Fabrique Urbaine - avril 2017). Des Points d'Apport Volontaire des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) seront aménagés par le SIRTOM (syndicat de collectes des déchets).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 3, 5 RUE ERNEST MAUNOURY et 1, 2, 3, 4, 5 ALLEE DES JOYAUX	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parcelle BE 131
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation ouverte : espaces végétalisés, reprise des chemins piétoniers.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	80		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	concerne 3 immeubles (0070,0071,0073) et la parcelle 0131		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Articulation avec une opération de réhabilitation prévue sur le secteur	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Néant		
Usage et modalités de gestion :	Espace résidentiel. Pas d'évolution en terme d'usage et de foncier sur cet îlot.	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Non
Localisation :	QPV
Autre :	

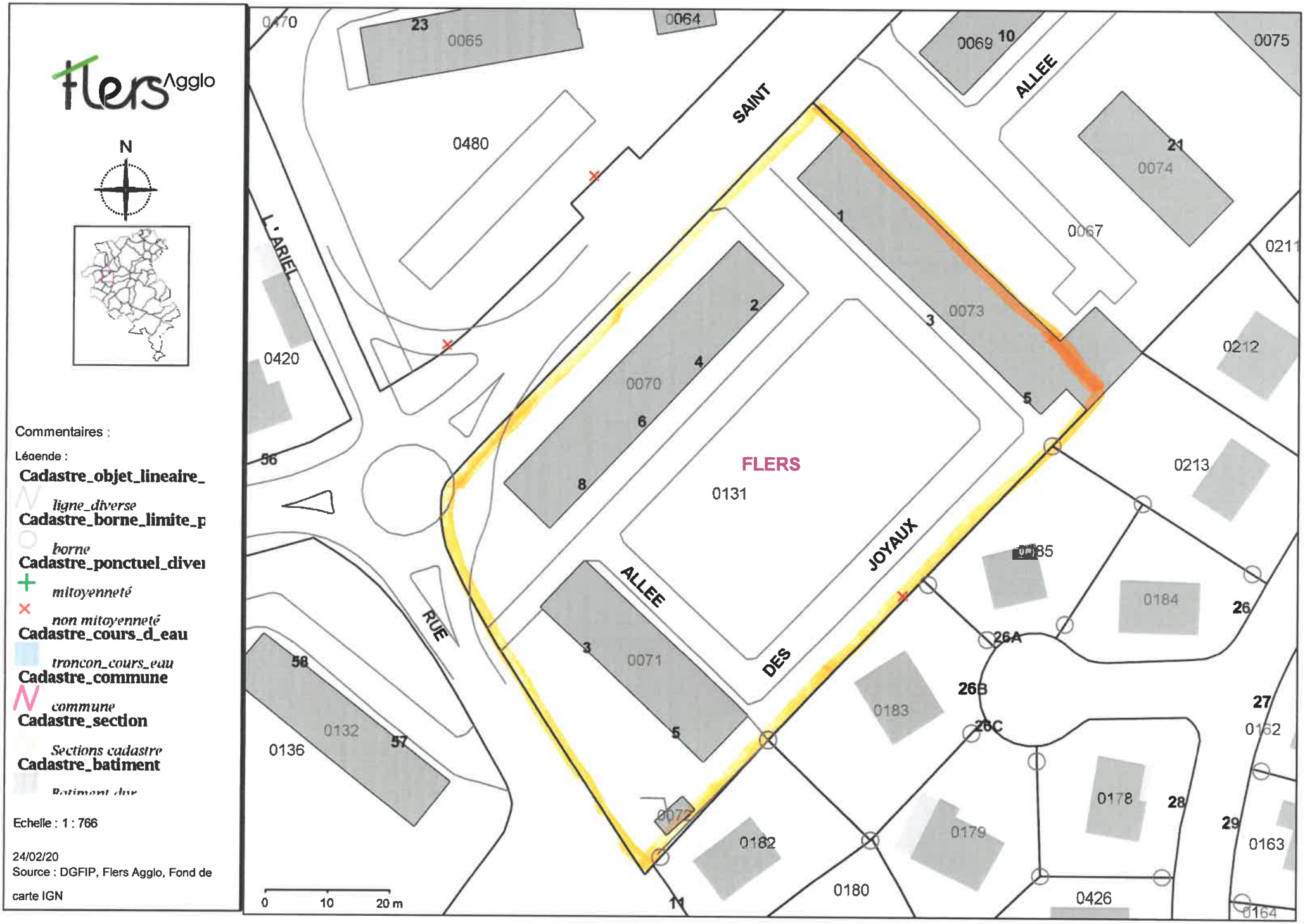
Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**391 000,00 €**
Taux de subvention de base :	25,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**25,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**97 750,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	380 800,00 €	montant TTC :	401 744,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	152 320,00 €		
	BAILLEUR :	130 730,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	97 750,00 €		
	Total des co-financements :	380 800,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	114 000,00 €		
	dont PRET CDC :	114 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation de 56 logements- Secteur La Béguinière - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 4.3	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-34-0001-003

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidentialisation de cet îlot de 56 logements accompagnera la réhabilitation des 3 immeubles. Il s'agit d'améliorer l'unité résidentielle (continuité piétonne, espaces végétalisés, mobilier urbain, parkings résidentiels à réorganiser) et de clarifier les usages et les domanialités par un travail sur les limites entre les espaces résidentiels et les espaces publics. Le marquage des domanialités s'effectuera sans fermeture des îlots (référence rapport de fin d'étude de La Fabrique Urbaine - avril 2017). Des Points d'Apport Volontaire des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) seront aménagés par le SIRTOM (syndicat de collectes des déchets).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 2, 4, 6, 8, 10 RUE LAUNAY et 12 et 14 RUE GOUSSIN	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parcelle BE 137
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation ouverte : espaces végétalisés, reprise des chemins piétoniers.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	56		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	concerne 3 immeubles (0093, 0094, 0095) et la parcelle 0137 pour partie		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	articulation avec une opération de réhabilitation prévue sur le secteur	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Articulation avec une opération d'aménagement d'espaces publics (jardin partagé) sur une partie de la parcelle		
Usage et modalités de gestion :	Espace résidentiel. Evolution en terme d'usage et de foncier en partie sur la parcelle BE137 et sur la parcelle BE 94 (emprise de l'ancien immeuble)	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

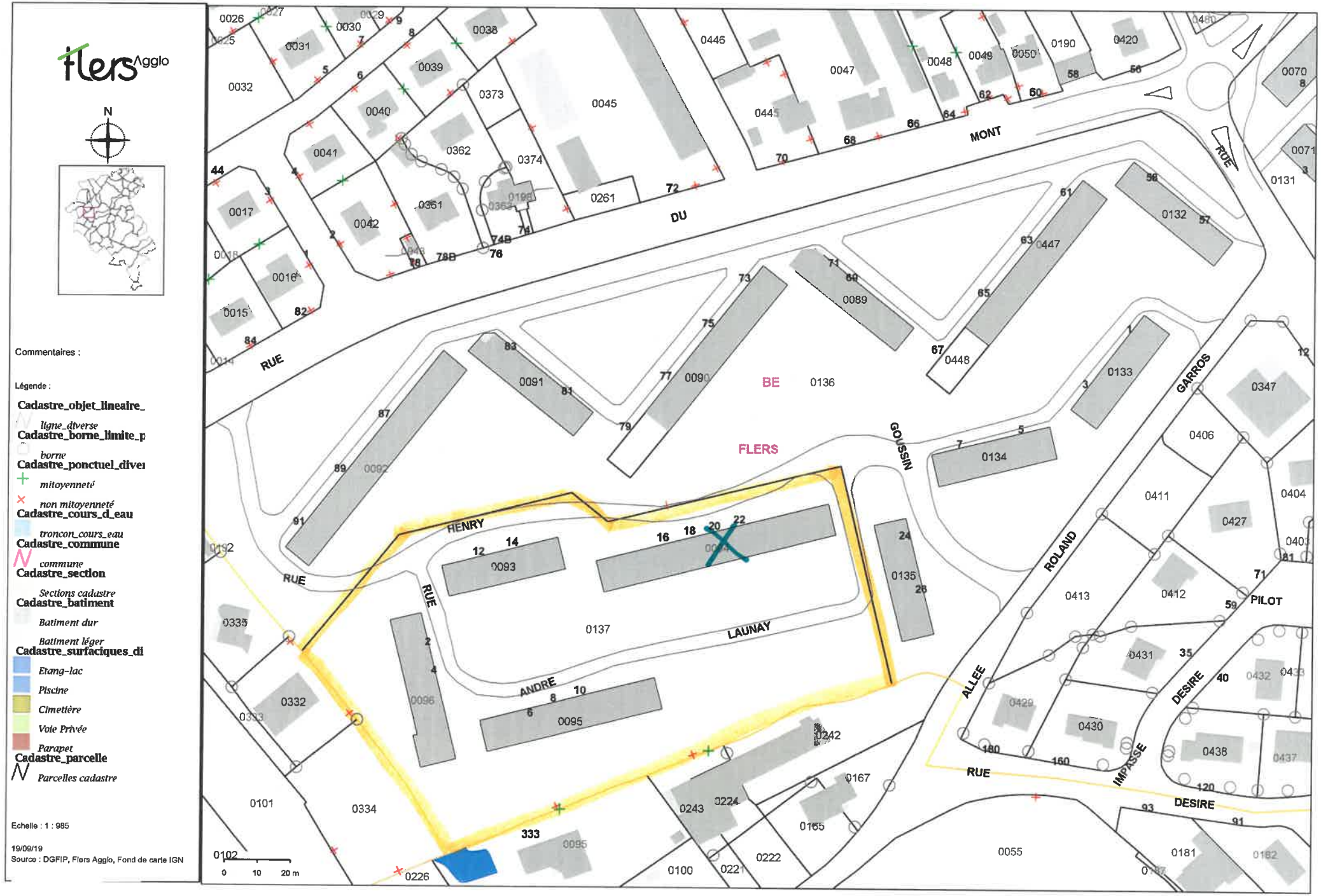
Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**459 333,00 €**
Taux de subvention de base :	20,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**20,00%**
Montant de la subvention ANRU :	**91 866,60 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	447 350,40 €	montant TTC :	471 954,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	178 940,16 €		
	BAILLEUR :	176 543,64 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	91 866,60 €		
	Total des co-financements :	447 350,40 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	134 000,00 €		
	dont PRET CDC :	134 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Résidentialisation de 14 logements - Secteur Les Passereaux - Flers
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 4.4	**N° identifiant ANRU (IDTOP - *donné par AGORA PNRU*)** 867-6061003-34-0001-004

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La résidentialisation de cet îlot de 14 maisons individuels ne s'accompagnera pas d'une réhabilitation. Il s'agit d'améliorer l'unité résidentielle (continuité piétonne, espaces végétalisés, parkings résidentiels à réorganiser) et de clarifier les usages et les domanialités par un travail sur les limites entre les espaces résidentiels et les autres espaces. Le marquage des domanialités s'effectuera sans fermeture des îlots (référence rapport de fin d'étude de La Fabrique Urbaine - avril 2017). Des Points d'Apport Volontaire des déchets (ordures ménagères et tri-sélectif) seront aménagés à proximité par le SIRTOM (syndicat de collectes des déchets).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 3, 5, 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23 ALLEE DES PASSEREAUX et 42, 44, 46, 48, 50 RUE DU MONT SAINT MICHEL	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Parceles BE 252
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires

Principales caractéristiques :

Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Résidentialisation ouverte : espaces végétalisés, reprise des chemins piétoniers.
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	14		
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	maisons individuelles		
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :		Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Les locataires seront concertés avant le lancement de tous les travaux
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :			
Usage et modalités de gestion :	Espace résidentiel. Pas d'évolution en terme d'usage et de foncier	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	Non
Localisation :	QPV
Autre :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette subventionnable :	**206 396,25 €**
Taux de subvention de base :	17,15%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	**17,15%**
Montant de la subvention ANRU :	**35 396,96 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	201 012,00 €	montant TTC :	212 067,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	80 404,80 €		
	BAILLEUR :	85 210,24 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	35 396,96 €		
	Total des co-financements :	201 012,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	60 000,00 €		
	dont PRET CDC :	60 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Version V3.3.1

Fiche descriptive de l'opération d'immobilier à vocation économique du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	**Intitulé de l'opération** Rénovation du centre commercial - Allée des Pierres Précieuses - FLERS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 9.1	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 867-6061003-38-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Cette opération a pour objectif de pérenniser les activités commerciales et de les ajuster au regard des besoins. La rénovation du centre commercial comprend les opérations suivantes
- Réhabilitation de la façade commerciale rendue plus visible par la démolition de la barre des Rubis
- Démolition de l'ancienne superette de 187,65 m², car superficie trop importante et difficilement commercialisable (en retrait de la rue)
- Aggrandissement du local "tabac-presse" sur la partie garage (16,36 m²) afin de soutenir la diversification d'activité pour le buraliste

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 1 au 9 Allée des Pierres Précieuses	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Secteur allée des Pierres Précieuses
Commune de réalisation 61-Flers	
Quartier de rattachement de l'opération 61169 Flers 6061003 Saint Michel	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet

Commentaires
Les aménagements urbains (place urbaine, stationnement à proximité des commerces) et la construction de l'espace paramédical en continuité des commerces ont pour objectif de consolider le potentiel "clientèle" généré par le transit de la rue départementale (entrée de ville) tout en renforçant la densité de consommateurs présents sur le quartier en améliorant la sécurité et les accès.

Principales caractéristiques :

Type d'opération :	Cas général : Intervention sur immobilier à vocation économique réalisé par le propriétaire de l'immobilier, percevant des recettes locatives		
Type(s) d'immobilier à vocation économique :	Locaux commerciaux	Situation des locaux :	Le bâtiment du centre commercial est situé sur la parcelle BE67 (cette parcelle contient également 8 autres bâtiments)
Nature de l'intervention :	Restructuration et démolition d'une surface de 187,50 m²	Surface de l'emprise(s) foncière(s) concernée(s) :	9 954,00 m2
Nature(s) d'activité(s) envisagée(s) :	Activité commerciale	Surface louée totale (m² SDP) envisagée :	233,88 m2
Eléments relatifs au contexte de l'opération :	Aggrandissement du tabac-presse de 16,35 m² afin de se diversifier	Pour les cas particuliers concernés : nature de l'animation et de l'aide au fonctionnement du projet :	
Eléments relatifs aux conditions d'exploitation :	Recettes locatives	Eléments relatif à la concertation avec les habitants et l'implication des partenaires économiques :	Les commerçants et les membres du conseil citoyens ont été associés dans le cadre des études. Avant le lancement des travaux ils seront également concertés
Démarche de qualité de l'opération d'un point de vue architectural, environnemental ou urbain :	Amélioration de la visibilité par la création d'une vitrine le long de la rue pour le tabac-presse, reprise des cheminements devant les commerces.		

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	non
Localisation :	Dans QPV
Autre :	

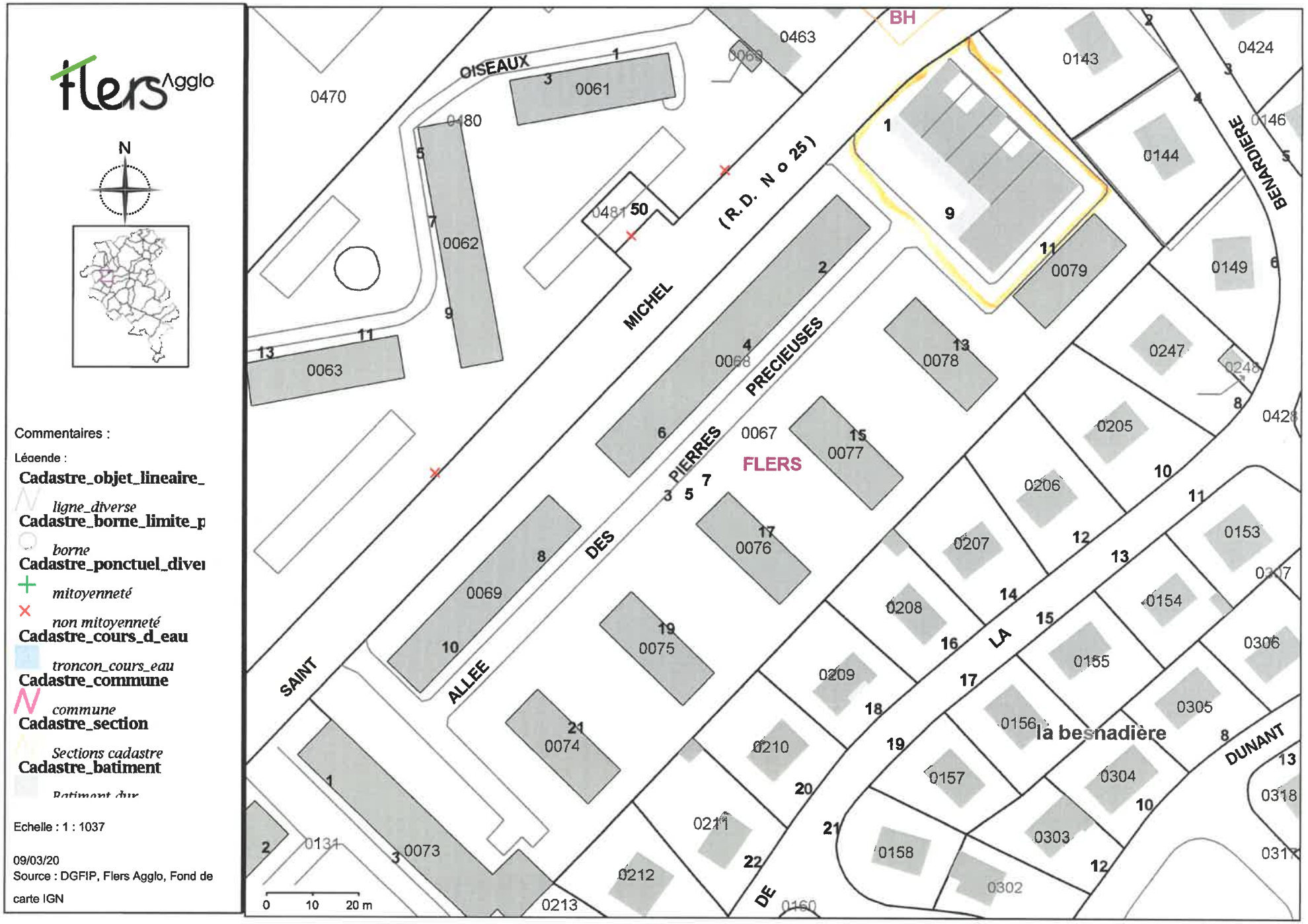
Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu	
Montant des dépenses subventionnables :	669 645,00 €	
Montant des recettes retenues :	182 426,40 €	
Assiette subventionnable :	**487 218,60 €**	
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :	29,02%	
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	0,00%	
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00%	- €
Taux de subvention retenu :	**29,02%**	
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**141 375,25 €**	

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	680 126,09 €	montant TTC :	814 231,31 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	272 050,44 €		
	BAILLEUR :	84 274,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	182 426,40 €		
	ANRU :	141 375,25 €		
	Total des co-financements :	680 126,09 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	84 274,00 €		
	dont PRET CDC :	84 274,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

MISE A JOUR DU PLAN GUIDE / L'IMPLANTATION DE L'ESPACE PARAMEDICAL



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst? me d'information le : 07/04/2020 ? 16:21)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 867	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
61169/Flers/QPV régional/Saint Michel	QP061003	61169			
PORTEUR DE PROJET					
CA FLERS AGGLO					

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
	QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV + commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL

VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Demarrage Année	Demarrage semestre	Durée en semestre	vérif
	%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																											
867 6061003 21 0001 001 Démolition de 16 logements -Bâtiment les NPR	QP061003		1		16	1 147,20	8 367,20	116,70	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	133 875,20	4,93%	140 475,20	133 875,20	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 235,74	23,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 114,35	11,29%	87 525,11	65,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	8	V
867 6061003 21 0002 001 Démolition de 48 logements -Bâtiment LES NPR	QP061003		1		48	750,00	21 300,72	1 363,25	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 022 434,60	4,43%	1 067 677,60	1 022 434,60	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	814 509,09	79,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 724,90	2,03%	187 200,61	18,31%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	8	V
867 6061003 21 0002 002 Démolition de 16 logements - Bâtiment LES NPR	QP061003		1		16	248,00	14 899,79	961,28	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	238 396,67	5,09%	250 529,67	238 396,67	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	170 970,94	71,72%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 025,40	2,11%	62 400,33	26,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	8	V
867 6061003 21 0002 003 Démolition de 32 logements - Bâtiment BAF NPR	QP061003		1		32	680,00	22 198,87	1 044,65	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	710 363,89	4,41%	741 719,39	710 363,89	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	562 473,41	79,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	23 090,25	3,25%	124 800,23	17,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2024	1	8	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			4		112	2 825,20	18 795,27	745,10		2 105 070,36		2 200 401,86	2 105 070,36	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 579 189,18	75,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	63 954,90	3,04%	461 926,28	21,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																											
867 6061003 31 0001 001 RECONSTITUTION DE 12 LOGEMENTS (NPR	QP061003		12		12	793,50	110 107,65	1 665,14	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	1 321 291,84	5,50%	1 393 963,03	1 321 291,84	0,00	0,00%	30 000,00	2,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 236 691,84	93,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	54 600,00	4,13%	991 100,00	75,01%	861 000,00	130 100,00	2021	1	5	V
867 6061003 31 0001 002 RECONSTITUTION DE 3 LOGEMENTS (1 NPR	QP061003		1		3	235,00	125 664,58	1 604,23	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	376 993,75	5,50%	397 728,42	376 993,75	0,00	0,00%	15 000,00	3,98%	0,00	0,00%	48 000,00	12,73%	306 193,75	81,22%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 800,00	2,07%	269 400,00	71,46%	235 000,00	34 400,00	2021	2	6	V
867 6061003 31 0001 003 RECONSTITUTION DE 25 LOGEMENTS (NPR	QP061003		25		25	1 640,00	109 569,54	1 670,27	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	2 739 238,50	5,50%	2 889 896,67	2 739 238,50	0,00	0,00%	62 500,00	2,28%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 559 738,50	93,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	117 000,00	4,27%	2 054 000,00	74,98%	1 784 000,00	270 000,00	2023	2	6	V
867 6061003 31 0001 004 RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 NPR	QP061003		1		6	382,00	117 499,69	1 845,54	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	704 998,13	5,50%	743 773,02	704 998,13	0,00	0,00%	30 000,00	4,26%	0,00	0,00%	96 000,00	13,62%	547 798,13	77,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 200,00	4,43%	496 800,00	70,47%	433 000,00	63 800,00	2021	2	6	V
867 6061003 31 0001 005 RECONSTITUTION DE 6 LOGEMENTS (4 NPR	QP061003		6		6	382,00	118 336,78	1 858,69	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	710 020,66	5,50%	749 071,26	710 020,66	0,00	0,00%	30 000,00	4,23%	0,00	0,00%	96 000,00	13,52%	552 820,66	77,86%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 200,00	4,39%	500 800,00	70,53%	437 000,00	63 800,00	2021	2	6	V
867 6061003 31 0002 001 RECONSTITUTION DE 14 LOGEMENTS (NPR	QP061003		0		14	1 008,00	107 640,00	1 495,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 506 960,00	5,50%	1 589 842,80	1 506 960,00	0,00	0,00%	35 000,00	2,32%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 401 760,00	93,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	70 200,00	4,66%	1 100 368,00	73,02%	950 668,00	149 700,00	2022	1	8	V
867 6061003 31 0002 002 RECONSTITUTION DE 38 LOGEMENTS (NPR	QP061003		0		38	2 918,20	114 800,26	1 494,90	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	4 362 410,00	5,50%	4 602 342,55	4 362 410,00	0,00	0,00%	95 000,00	2,18%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 095 810,00	93,89%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	171 600,00	3,93%	3 223 328,00	73,89%	2 810 928,00	412 400,00	2020	2	8	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO			45		104	7 358,70	112 710,70	1 592,93		11 721 912,88		12 366 617,75	11 721 912,88	0,00	0,00%	297 500,00	2,54%	0,00	0,00%	240 000,00	2,05%	10 700 812,88	91,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	483 600,00	4,13%	8 635 796,00	73,67%	7 511 596,00	1 124 200,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																											
867 6061003 33 0001 001 Requalification de 80 logements - Secteur NPR	QP061003		3		80	0,00	31 760,23	0,00	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	2 540 818,18	5,50%	2 680 563,18	2 540 818,18	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 792 654,54	70,55%	0,00	0,00%	400 000,00	15,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	348 163,64	13,70%	1 381 000,00	54,35%	1 181 000,00	200 000,00	2021	2	5	V
867 6061003 33 0001 002 Requalification de 56 logements - Secteur NPR	QP061003		3		56	0,00	32 037,01	0,00	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	1 794 072,73	5,50%	1 892 746,73	1 794 072,73	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 291 939,64	72,01%	0,00	0,00%	280 000,00	15,61%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	222 133,09	12,38%	964 230,00	53,75%	783 000,00	181 230,00	2022	2	5	V
867 6061003 33 0002 001 Requalification de 112 logements - Allée NPR	QP061003		6		112	0,00	50 000,00	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	5 600 000,01	5,50%	5 908 000,01	5 600 000,01	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 144 000,01	74,00%	0,00	0,00%	560 000,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	896 000,00	16,00%	2 463 999,08	44,00%	2 041 115,00	422 884,08	2021	2	8	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			12		248	0,00	40 060,04	0,00		9 934 890,92		10 481 309,92	9 934 890,92	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 228 594,19	72,76%	0,00	0,00%	1 240 000,00	12,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 466 296,73	14,76%	4 809 229,08	48,41%	4 005 115,00	804 114,08				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																											
867 6061003 34 0001 001 Résidentialisation de 80 logements - Allé NPR	QP061003		4		80	11 180,00	7 678,30	54,94	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	614 264,00	5,50%	648 048,52	614 264,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	240 000,00	39,07%	166 584,50	27,12%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	207 679,50	33,81%	166 584,50	27,12%	166 584,50	0,00	2021	1	5	V
867 6061003 34 0001 002 Résidentialisation de 80 logements - Résí NPR	QP061003		3		80	5 130,00	4 760,00	74,23	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	380 800,00	5,50%	401 744,00	380 800,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	152 320,00	40,00%	130 730,00	34,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	97 750,00	25,67%	114 000,00	29,94%	114 000,00	0,00	2023	1	5	V
867 6061003 34 0001 003 Résidentialisation de 56 logements - La B NPR	QP061003		3		56	11 545,00	7 988,40	38,75	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	447 350,40	5,50%	471 954,67	447 350,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	178 940,16	40,00%	176 543,64	39,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	91 866,60	20,54%	134 000,00	29,95%	134 000,00	0,00	2023	2	5	V
867 6061003 34 0001 004 Résidentialisation de 14 logements - Sect NPR	QP061003		14		14	3 725,00	14 358,00	53,96	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	201 012,00	5,50%	212 067,67	201 012,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	80 404,80	40,00%	85 210,24	42,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	35 396,96	17,61%	60 000,00	29,85%	60 000,00	0,00	2023	2	5	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS			24		230	31 580,00	7 145,33	52,04		1 643 426,40		1 733 814,86	1 643 426,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	651 664,96	39,65%	559 068,38	34,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	432 693,06	26,33%	474 584,50	28,88%	474 584,50	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																											
867 6061003 38 0001 001 Rénovation du centre commercial - Allée d NPR	QP061003					0,00	0,00	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	680 126,09	19,72%	814 231,31	680 126,09	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	272 050,44	40,00%	84 274,00	12,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	182 426,40	26,82%	141 375,25	20,79%	84 274,00	12,39%	84 274,00	0,00	2020	1	8	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE			0		0	0,00	0,00	0,00		680 126,09		814 231,31	680 126,09	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	272 050,44	40,00%	84 274,00	12,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	182 426,40	26,82%	141 375,25	20,79%	84 274,00	12,39%	84 274,00	0,00				
TOTAL			85		694	41 763,90				26 085 426,65		27 596 375,70	26 085 426,65	0,00	0,00%	297 500,00	1,14%	0,00	0,00%	1 163 715,40	4,46%	20 151 938,63	77,25%	0,00	0,00%	1 240 000,00	4,75%	0,00	0,00%	246 381,30	0,94%	2 985 891,32	11,45%	14 003 883,58	53,68%	12 075 569,50	1 928 314,08				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du syst?me d'information le 07/04/2020 ? 16:21)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 867	LOCALISATION												CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																					
61169/Flers/QPV régional/Saint Michel	QP061003	61169																																					
PORTEUR DE PROJET																																							
CA FLERS AGGLO																																							
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) +N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																							
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)s	LIEU DE REALISATION(Nom de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
867 6061003 21 0001 Démolition de 16 logements -Bâtiment les Fau	NPR			1		16	1 147,20	8 367,20	116,70	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	133 875,20	4,93%	140 475,20	133 875,20	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 235,74	23,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 114,35	11,29%	87 525,11	65,38%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	8	V
867 6061003 21 0002 Démolition de 48 logements -Bâtiment LES RU	NPR			3		96	1 678,00	20 533,28	1 174,73	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 971 195,16	4,50%	2 059 926,66	1 971 195,16	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 547 953,44	78,53%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	48 840,55	2,48%	374 401,17	18,99%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	15	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				4		112	2 825,20	18 795,27	745,10		2 105 070,36		2 200 401,86	2 105 070,36	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 579 189,18	75,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	63 954,90	3,04%	461 926,28	21,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
867 6061003 31 0001 RECONSTITUTION DE 12 LOGEMENTS (7 PR	NPR			45		52	3 432,50	112 548,90	1 705,04	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	5 852 542,88	5,50%	6 174 432,40	5 852 542,88	0,00	0,00%	167 500,00	2,86%	0,00	0,00%	240 000,00	4,10%	5 203 242,88	88,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 800,00	4,13%	4 312 100,00	73,68%	3 750 000,00	562 100,00	2021	1	11	V
867 6061003 31 0002 RECONSTITUTION DE 14 LOGEMENTS (9 PR	NPR			0		52	3 926,20	112 872,50	1 494,92	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	5 869 370,00	5,50%	6 192 185,35	5 869 370,00	0,00	0,00%	130 000,00	2,21%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5 497 570,00	93,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	241 800,00	4,12%	4 323 696,00	73,67%	3 761 596,00	562 100,00	2020	2	11	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				45		104	7 358,70	112 710,70	1 592,93		11 721 912,88		12 366 617,75	11 721 912,88	0,00	0,00%	297 500,00	2,54%	0,00	0,00%	240 000,00	2,05%	10 700 812,88	91,29%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	483 600,00	4,13%	8 635 796,00	73,67%	7 511 596,00	1 124 200,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
867 6061003 33 0001 Requalification de 80 logements - Secteur Ré	NPR			6		136	0,00	31 874,20	0,00	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	4 334 890,91	5,50%	4 573 309,91	4 334 890,91	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 084 594,18	71,16%	0,00	0,00%	680 000,00	15,69%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	570 296,73	13,16%	2 345 230,00	54,10%	1 964 000,00	381 230,00	2021	2	7	V
867 6061003 33 0002 Requalification de 112 logements - Allée des	NPR			6		112	0,00	50 000,00	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	5 600 000,01	5,50%	5 908 000,01	5 600 000,01	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 144 000,01	74,00%	0,00	0,00%	560 000,00	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	896 000,00	16,00%	2 463 999,08	44,00%	2 041 115,00	422 884,08	2021	2	8	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				12		248	0,00	40 060,04	0,00		9 934 890,92		10 481 309,92	9 934 890,92	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 228 594,19	72,76%	0,00	0,00%	1 240 000,00	12,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 466 296,73	14,76%	4 809 229,08	48,41%	4 005 115,00	804 114,08				
34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
867 6061003 34 0001 Résidentialisation de 80 logements - Allée d	NPR			24		230	31 580,00	7 145,33	52,04	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	1 643 426,40	5,50%	1 733 814,86	1 643 426,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	651 664,96	39,65%	559 068,38	34,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	432 693,06	26,33%	474 584,50	28,88%	474 584,50	0,00	2021	1	10	V
SOUS TOTAL 34 RéSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS				24		230	31 580,00	7 145,33	52,04		1 643 426,40		1 733 814,86	1 643 426,40	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	651 664,96	39,65%	559 068,38	34,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	432 693,06	26,33%	474 584,50	28,88%	474 584,50	0,00				
38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE																																							
867 6061003 38 0001 Rénovation du centre commercial - Allée des	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	680 126,09	19,72%	814 231,31	680 126,09	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	272 050,44	40,00%	84 274,00	12,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	182 426,40	26,82%	141 375,25	20,79%	84 274,00	12,39%	84 274,00	0,00	2020	1	8	V
SOUS TOTAL 38 IMMOBILIER à VOCATION éCONOMIQUE				0		0	0,00	0,00	0,00		680 126,09		814 231,31	680 126,09	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	272 050,44	40,00%	84 274,00	12,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	182 426,40	26,82%	141 375,25	20,79%	84 274,00	12,39%	84 274,00	0,00				
TOTAL				85		694	41 763,90				26 085 426,65		27 596 375,70	26 085 426,65	0,00	0,00%	297 500,00	1,14%	0,00	0,00%	1 163 715,40	4,46%	20 151 938,63	77,25%	0,00	0,00%	1 240 000,00	4,75%	0,00	0,00%	246 381,30	0,94%	2 985 891,32	11,45%	14 003 883,58	53,68%	12 075 569,50	1 928 314,08				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe C6
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.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

D – CONVENTION SPECIFIQUE CONCOURANT A LA REUSSITE DU PROJET

Flers Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

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



Flers Agglo

Document-Cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux

Validé par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 2019

Soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du 10 octobre 2019

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Document-Cadre sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux

Validé par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 juin 2019

Soumis à l'approbation du Conseil Communautaire du 10 octobre 2019

Habitat & Territoires Conseil

FLERS AGGLO COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Annexe à la délibération 2019-888
du C.C. N° 21 du 10.10.19
Le Président

Yves GOASDOUE

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

SOMMAIRE

1. Le cadre réglementaire 3

2. Le champ d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution : durée et articulation avec les autres documents cadre 4

3- Le contenu du document cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de Flers Agglo 7

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC 9

1. Le parc locatif social en Quartier Politique de la Ville (QPV) et hors Quartier Politique de la Ville 9

2. Caractéristiques de la mobilité 11

3. Caractéristiques de la demande et pression locative 12

4. L'occupation du parc en Quartiers Politique de la Ville (QPV) et hors Quartiers Politique de la Ville 14

5. Les projets de renouvellement urbain en cours sur le territoire 17

6. Les capacités d'accueil des demandeurs les plus vulnérables hors QPV sur Flers et sa continuité urbaine 18

7. Le fonctionnement actuel pour la gestion des publics prioritaires 22

8. La conformité des attributions aux dispositions réglementaires 24

LES ORIENTATIONS 28

Orientation 1 – Mieux accueillir les ménages les plus fragiles 28

Orientation 2 – Faciliter les parcours résidentiels des ménages prioritaires, des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et des ménages en situation de mutation 30

Orientation 3 – Favoriser l'accueil de ménages en capacité de favoriser la mixité sociale et de dynamiser la démographie 32

Orientation 4 – Accompagner la politique d'attribution en travaillant sur l'attractivité du parc de logements publics ... 34

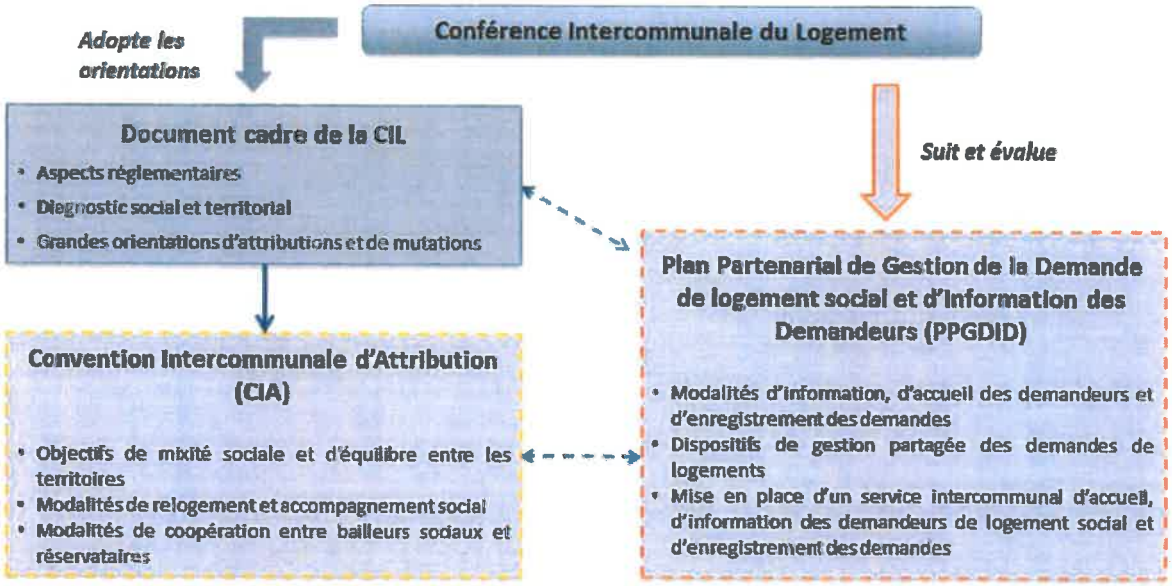
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Introduction

1. Le cadre réglementaire

Dans un objectif d'améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi ALUR confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir. La loi n°2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté, promulguée le 27 janvier 2017 confirme le rôle des EPCI dans la politique d'attribution et met en cohérence les différents documents programmatiques à mettre en place en matière de mixité sociale.

Ainsi les EPCI doivent créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Le schéma ci-dessous reprend les objectifs des conférences, instances et convention qui devront être mis en place.



Le document cadre de la CIL constitue le socle des orientations générales que l'Agglomération souhaite prendre pour son territoire. La Convention Intercommunale d'Attribution apporte les outils opérationnels pour la mise en application des orientations du document cadre.

La réglementation détermine des objectifs à atteindre dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution. Ces objectifs portent sur les attributions à réaliser en quartier politique de la ville (QPV) et hors QPV en faveur des ménages du premier quartile des demandeurs les plus pauvres.

Sachant que l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat précise que sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- 1° Pendant une période de six ans à compter du 1er janvier 2015, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (ex ZUS) ;
- 2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en application du II de l'article 5 de la loi no 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

urbaine, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (ex quartiers CUCS - Contrat Urbain de Cohésion Sociale).

Ces objectifs sont à minima les suivants :

- 25% des attributions (suivies de baux signés) réalisées hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) à des ménages du 1er quartile des ressources les plus faibles ou à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- 50% des attributions prononcées en des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) à des ménages des quartiles 2, 3 et 4
- Pour tous les réservataires, 25% d'attribution prononcées en faveur de ménages prioritaires

Rappel seuil du 1er quartile : 6 960 €/ an/UC en 2018.

Calcul du 1er quartile :
Les quartiles sont les valeurs qui partagent en quatre parties égales les demandeurs sollicitant un logement social sur l'Agglomération.
Le premier quartile est le revenu par unité de consommation au-dessous duquel se situent 25 % des demandeurs. Le montant du 1er quartile est fixé annuellement par arrêté.

Relever du 1er quartile sur Flers Agglo signifie par exemple :

- **Présenter moins de 580 euros par mois pour une personne seule, soit l'équivalent d'un SMIC à mi-temps.**
- **Présenter moins de 928 euros par mois pour une famille monoparentale avec deux enfants de moins de 13 ans, soit l'équivalent d'un SMIC à 4/5.**

2. Le champ d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution : durée et articulation avec les autres documents cadre

Textes de références

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) s'articule avec plusieurs textes de références :

Le **contrat de Ville** de la CA de Flers Agglo pour 2015-2020, signé le 3 juillet 2015, définit des objectifs en matière de cadre de vie et renouvellement urbain (pilier 2). L'enjeu est ainsi d'améliorer de façon significative la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires, et particulièrement ceux qui résident dans le logement social.
Un axe « Logement et Peuplement » a notamment été proposé et met en avant les grandes orientations suivantes :

- Adapter le parc de logements, améliorer la performance énergétique et diversifier l'offre par le développement de logement de transition
- Veiller au bon équilibre social des quartiers prioritaires et éviter les problèmes de relégation
- Permettre le parcours résidentiel des habitants de l'agglomération, notamment ceux des quartiers prioritaires
- Assurer une meilleure lisibilité et efficacité des politiques publiques du logement. Mieux répartir l'offre de logements locatifs à l'échelle intercommunale.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Ces objectifs passent notamment par :

- La définition d'une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération (CIA)
- Le renforcement de l'attractivité des quartiers de Flers (leviers NPNRU, Gestion Urbaine de Proximité (GUP)),
- La diversification de l'offre locative,
- Le soutien à l'accession à la propriété,
- Le développement d'une offre de logements adaptés pour garantir le droit au logement pour tous.

Le **PLU-I** de Flers Agglo, opposable depuis le 19 février 2015, qui vaut aussi Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) met notamment en avant les objectifs suivants :

- Relancer la production de logements neufs sur l'Agglomération : 200 logements/an à l'échelle de l'agglomération, diversifiés et répartis de façon équilibrée, en encourageant le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain (politique foncière ambitieuse)
- Constituer une offre complète et attractive de logements : une offre satisfaisante pour répondre aux besoins des ménages susceptibles de quitter l'agglomération, une diversification de l'offre sociale, une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques.

A noter que le PLUI vaut PLH jusqu'au 31 décembre 2019 à l'échelle des 14 communes « historiques ».

Aujourd'hui, en effet, l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements, l'accueil de populations spécifiques et le déficit de la qualité urbaine de certains secteurs, y sont présentés comme des enjeux majeurs.

Par ailleurs, **la loi Egalité & Citoyenneté** du 27 janvier 2017 et la **loi ELAN** du 23 novembre 2018, dont les mesures s'attachent principalement à la mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat, demandent aux bailleurs sociaux de déposer une **Convention d'Utilité Sociale (CUS)** pour la période 2019-2025. Par celle-ci, ils structurent et contractualisent un certain nombre d'engagements chiffrés, en tenant compte des PLH, CIL et CIA.



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Champ d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Conformément à la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014), le document-cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (art. 97 – 3° / art. L. 441-1-5) définit les orientations du territoire en matière d'attribution des logements sociaux. Ces orientations sont étroitement imbriquées aux autres dimensions de la politique de l'habitat de Flers Agglo que le document-cadre conforte.

Les orientations qui y sont inscrites sont mises en œuvre par le biais de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Articulation des mesures prises dans le cadre de la Convention Intercommunale des Attributions avec le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGD)

La politique en matière d'attributions de logements sociaux et la politique de gestion de la demande de logement social sont indissociables.

La Convention Intercommunale des Attributions et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'information des demandeurs forment donc les parties inséparables d'un même dispositif.

Le nouveau cadre d'actions défini dans la Convention Intercommunale des Attributions établit clairement les liens entre celle-ci et le PPGD, en termes d'évolution des processus d'attribution des logements sociaux et d'accompagnement des choix résidentiels des ménages.

L'articulation de ces différents documents porte sur plusieurs dimensions :

- L'évolution du système de gestion partagée de la demande – afin de mieux prendre en compte les nouveaux profils de précarité (travailleurs pauvres, situations de séparation, etc.), de mieux prendre en compte la diversité de la demande exprimée sur le territoire, dans un objectif de mixité, et de conforter son caractère universel en garantissant une gestion plus homogène du dispositif sur l'ensemble du territoire –, répond tant aux objectifs du PPGD qu'à ceux de la Convention intercommunale des attributions. L'évolution du système de hiérarchisation de la demande, ou encore la traçabilité des choix relatifs aux attributions, répondent tout autant aux objectifs de mixité sociale que de transparence et de droit à l'information.

- Les dispositions relatives à la politique de gestion des mutations, visant à faciliter les parcours résidentiels de tous les ménages locataires du parc social, se trouvent déclinées au sein de la Convention intercommunale des attributions, mais également du PPGD.

- La qualification plus fine et l'accompagnement des choix résidentiels des ménages constituent une préoccupation centrale des deux documents. **Le PPGD y contribue essentiellement par le biais du droit à l'information du demandeur, tandis que la Convention Intercommunale des Attributions aborde la question des choix résidentiels des ménages.**

L'ensemble de ces documents structurants s'inscrivent dans la prolongation du **Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées** de l'Orne 2018/2023 dont les actions répondent aux objectifs d'amélioration de la coordination entre les acteurs, d'accès au logement dans la logique du logement d'abord et de maintien dans le logement.
Le public visé par le PDALHPD est le public prioritaire visé à l'article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Sur Flers Agglo, l'Etat et Action logement sont **réservataires de logements sociaux** au profit de ce public prioritaire en sus des bénéficiaires du Droit au Logement Opposable (DALO).

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

3- Le contenu du document cadre et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de Flers Agglo

Le présent document cadre contient le diagnostic du parc social, de son occupation et des demandes de logements sociaux, ainsi que les orientations de la CIL en matière d'attribution de logements sociaux.

Des orientations qui devront tenir compte des spécificités du territoire, caractérisé par :

- Un volume de demande de logement social très modéré (944 demandes en 2017)
- Une pression locative modérée avec une attribution dans l'année pour 2 demandes de logement social
- Une forte vacance (13% sur la ville de Flers en 2016) qui traduit une suroffre du logement social notamment sur les plus grandes typologies
- Des ménages aux faibles revenus (médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2015 est de 16 810 euros à Flers)
- Un parc du logement privé avec des prix modérés qui le placent en concurrence du parc du logement social avec des effets de déclassement pour les biens les moins qualitatifs
- Un parc social avec de forts enjeux de transformation de l'offre pour répondre aux attentes des locataires en termes de confort et de produit
- Des bailleurs sociaux aux ressources fortement impactées par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

Les orientations inscrites dans un document-cadre, déterminent :

- **Objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial** à l'échelle de Flers Agglo à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux dont les objectifs d'attribution hors quartier politique de la ville (25% minimum pour les ménages du 1er quartile) et dans les quartiers politique de la ville (50% minimum pour les autres ménages hors 1er quartile).
- **Objectifs de relogement des ménages relevant du Droit au Logement Opposable (DALO) et des demandeurs prioritaires** (L441-1 CCH) et **opération renouvellement urbain.**

Action Logement et les bailleurs sociaux ont une obligation de consacrer au moins 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires.

Les engagements inscrits dans une Convention Intercommunale d'Attribution comportent par secteur identifié, selon les capacités d'accueil et les conditions d'occupation des immeubles de chaque acteur :

- les engagements des bailleurs sociaux pour mettre en œuvre les orientations et répartir les obligations entre eux avec les explications :
- les engagements des autres signataires relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements des bailleurs et les moyens d'accompagnement
- les engagements pour les réservataires et les bailleurs des conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées en CAL et les modalités de coopération.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

La Convention Intercommunale d'Attribution fixe également les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Mission et contenu des documents de la CIL

CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT (CIL)

Document d'orientations stratégiques

- Fixe les objectifs garantissant les équilibres de peuplement dans le parc social
- Fixe les objectifs de prise en charge des publics prioritaires
- Fixe des objectifs visant à faciliter le parcours résidentiel des ménages

Convention Intercommunale d'Attribution

- Fixe les engagements des différents partenaires (bailleurs, Etat, communes...)
- Fixe les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires
- Prévoit les instances de pilotage à mettre en place

Plan Partenarial de gestion de la demande et d'information

- Définit les modalités d'informations du demandeur
- Les modalités locales d'enregistrement de la demande
- La gestion partagée de la demande
- Définit le(s) lieu(x) d'accueil du demandeur

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Eléments de diagnostic

La définition d'une politique de peuplement nécessite une connaissance précise du patrimoine, des résidents et des demandeurs. Les éléments de diagnostic permettent d'appuyer les orientations sur des constats partagés au travers de la caractérisation du parc, de son occupation et des mouvements opérés.

Quels sont les caractéristiques du territoire de Flers Agglo ?

1. Le parc locatif social en Quartier Politique de la Ville (QPV) et hors Quartier Politique de la Ville

Les quartiers classifiés en politique de la ville sur Flers Agglo sont le quartier Saint-Sauveur et le quartier Saint-Michel. Le quartier du Pont-Féron est qualifié de quartier en veille active (QVA).

Une très forte concentration de logements sociaux dans la ville centre

On compte, en 2016, près de 3 670 logements sociaux offerts à la location sur l'agglomération. 27 communes sur 42 sont dotées de logements sociaux :

- 65% sont situés à Flers (soit environ 2 368 logements), alors que la ville centre ne concentre que 29% des résidences principales de Flers Agglo
- 18% sont situés à La Ferté Macé (soit 661 logements)

Cependant, le caractère rural de l'agglomération, à l'exception de Flers avec sa continuité urbaine, et de La Ferté Macé, justifie facilement cette répartition du parc.

Un parc social majoritairement vieillissant

Un parc majoritairement construit avant 1970, notamment sur les communes centre, avec un parc d'avant 1970 représentant 62% à Flers et 64% à La Ferté Macé (Flers Agglo : 53% - Orne : 59% - France métropolitaine : 47%)

Un parc collectif social vieillissant représentant 76% des logements, et présentant de forts enjeux de transformation de l'offre en lien avec :

- La vétusté du bâti et le manque de confort des logements (questions thermiques et d'accessibilité)
- La surreprésentation des grandes typologies, en décalage avec la demande
- Des formes architecturales ne correspondant plus aux souhaits des ménages

Un parc individuel attractif (taux de vacance quasi nul) représentant 24% du parc (environ 850 logements), répartis sur les communes centres et en diffus sur l'agglomération, situé à 97% hors quartiers politique de la ville (QPV) et quartier en veille active (QVA).

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Plus d'un tiers du parc de logement social situé en Quartiers Politique de la Ville (QPV)

Deux QPV, sont situés à Flers, regroupent 1 384 logements offerts à la location. Ainsi, la part de logements en QPV est de 38% sur Flers Agglo, et de 58% sur Flers.

Ces deux QPV sont :

- Le quartier Saint-Sauveur, qui compte 791 logements offerts à la location
- Le quartier Saint-Michel, qui compte 593 logements offerts à la location

Par ailleurs, la ville de Flers comprend un quartier en veille active (QVA), ex-ZUS, le quartier du Pont-Féron, qui compte 264 logements offerts à la location. Si l'on inclut ce secteur aux QPV, le parc « fragile » de l'agglomération représente alors 45% du parc total.

Un parc en Quartier Politique de la Ville (QPV) plus ancien et aux loyers plus faibles

Flers Agglo	Taille du parc	Bas et très bas loyer*	Parc construit avant 80	Part de grandes typologies (T4 +)
QPV : *Saint-Sauveur Saint-Michel*	38% du parc de l'agglo	54% de bas et très bas loyer	97% construit avant 80	35% de grandes typologies
Hors QPV	62% du parc de l'agglo	30% de bas et très bas loyer	66% construit avant 80	43% de grandes typologies

Flers Agglo	Taille du parc	Bas et très bas loyer*	Parc construit avant 80	Part de grandes typologies (T4 +)
QPV et QVA : *Saint-Sauveur Saint-Michel Pont Féron*	45% du parc de l'agglo	51% de bas et très bas loyer	98% construit avant 80	35% de grandes typologies
Hors QPV et hors QVA	55% du parc de l'agglo	28% de bas et très bas loyer	61% construit avant 80	43% de grandes typologies

** Calcul réalisé en fonction du prix au logement (seuil bas loyer : T1:158€ / T2:225€ / T3:293€ / T4: 360€ / T5 : 428€), correspondant à une surface standard par typologie multipliée par 4,5€/m2 de SH*

Le parc en QPV se distingue du reste du parc par son ancienneté puisque la quasi-totalité date des années 55 à 79. Les prix à la location sont plus faibles en QPV mais le parc hors QPV offre cependant de bonnes possibilités de se loger à bas loyer.
L'offre importante de grands logements hors QPV est liée au fait qu'il s'agit principalement de logements individuels.
En lien avec un marché de l'habitat plutôt détendu, le parc social connait un niveau de vacance significatif : 13% sur Flers Agglo, comme sur Flers en 2016. Si cette vacance est très modérée sur le QPV Saint Sauveur (6%), elle est très importante sur le QPV Saint Michel (15%) et sur Pont Féron (17%) en 2016.

Par ailleurs, le parc social de l'agglomération est également caractérisé par une mobilité importante (part des logements avec changement d'occupant dans l'année hormis les 1ers emménagements), en lien avec l'offre importante de logements : 15% en QPV et QVA, et 14% hors QPV.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

2. Caractéristiques de la mobilité

Les mouvements sur le parc de logements

Au sein du parc social, 467 logements ont été attribués en 2018. La quasi-totalité de ces attributions ont été réalisées suite à des mouvements dans le parc existant.
34% des attributions ont été réalisées au sein des QPV et 59% en QPV et QVA.

Attributions Flers Agglo *Source Afidem*	Total des attributions	Dont Hors QPV	Dont En QPV	Dont en QPV et QVA
Année 2016	468	291 (62%)	177 (38%)	252 (54%)
Année 2017	469	268 (57%)	201 (43%)	230 (49%)
Année 2018	467	310 (66%)	157 (34%)	275 (59%)

Caractéristiques des logements libérés

En 2017, à l'échelle de Flers Agglo, un quart des logements sociaux sont des petites typologies (T1 et T2). Dans le même temps, 28% des attributions portent sur ces petits logements, illustrant le turn over plus important sur ces typologies. Cette mobilité est d'autant plus forte sur les quartiers Saint-Sauveur, Saint-Michel et du Pont-Féron.
Le parc social est composé pour 35% de T3. La mobilité est présente de manière modérée sur cette typologie (36% des attributions portent sur des T3). Celle-ci est cependant renforcée sur les quartiers Saint-Sauveur, Saint-Michel et du Pont-Féron..
Le parc compte 40% de grands logements mais seulement 36% des attributions portent sur ces typologies T4 et +.

Flers Agglo	Attributions 2017	Composition du parc social
T1/T2	28%	25%
T3	36%	35%
T4 et +	36%	40%
Total	100%	100%

QPV et QVA	Attributions 2017	Composition du parc social
T1/T2	32%	26%
T3	42%	39%
T4 et +	26%	35%
Total	100%	100%

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

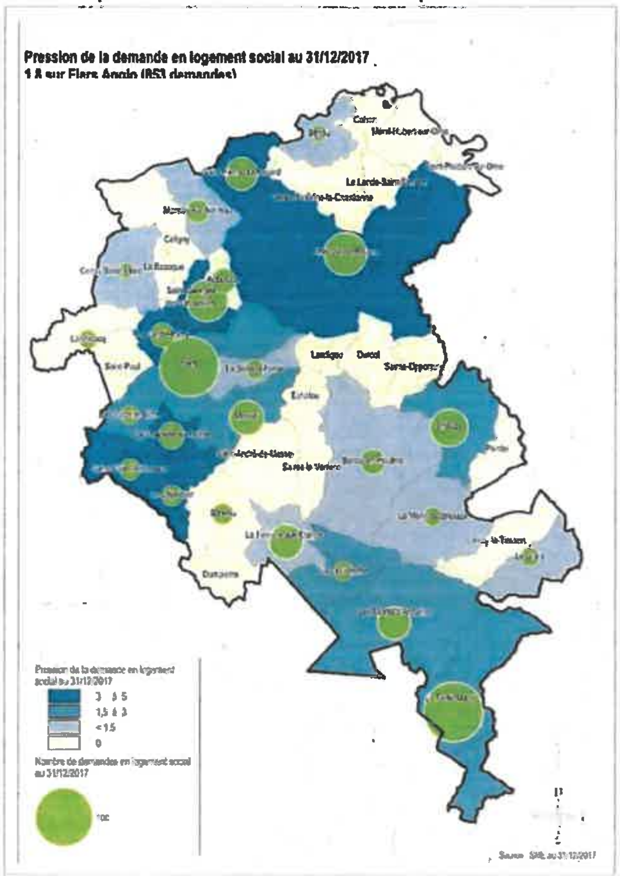
3. Caractéristiques de la demande et pression locative

A l'échelle de Flers Agglo, une demande de logement social :

- Très paupérisée puisque 65% des ménages demandeurs présentent des ressources inférieures ou égales à 40% du revenu plafond permettant d'accéder aux logements sociaux financés par un Prêt Locatif à Usage Social, soit à la plus grande partie des logements sociaux[1].
- Emanant majoritairement de petits ménages, notamment de personnes seules vieillissantes : 54% des demandes proviennent de ménages sans enfant, pour 61% sur le département de l'Orne.
- Concentrée sur les villes centres : 66% de la demande en logement social porte sur Flers.
- Portée à 44% par des locataires HLM (demandes de mutation).

Une pression de la demande très modérée et une suroffre de logements sociaux

A l'échelle de Flers Agglo, on compte 944 demandes au 31/12/2017 pour 469 attributions de logement social réalisées au cours de l'année, soit 2 demandes pour une attribution toute typologie confondue (quand une tension normale correspond à environ 3 demandes pour une attribution)



[1] Sur le territoire de Flers Agglo, ce plafond PLUS est fixé à :
-20 623 euros pour un ménage d'une personne. 40% de ce plafond équivaut à 687 euros par mois, soit l'équivalent de 0,6 SMIC.
39 682 euros pour une famille monoparentale avec 2 enfants.
40% de ce plafond équivaut à 1 322 euros, soit l'équivalent d'1,1 SMIC.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Néanmoins, cette demande se polarise sur certains segments de l'offre :

- Les logements individuels sont ciblés par 48% des demandes. Dans le même temps, ils ne représentent que 24% du parc et traditionnellement, il s'agit de logements qui présentent un taux de rotation inférieur à la moyenne. Par ailleurs, ils présentent des loyers qui ne sont pas toujours en adéquation avec les capacités financières des ménages les plus modestes.

- Les T2 et les T3 sont respectivement visés par 25% et 39% des demandes. Ce ciblage est conforme à la disponibilité du parc : Les petits et moyens logements représentent respectivement 25% et 35% du parc et 28% et 36% des attributions.

- Certaines communes périurbaines dynamiques et pôles de centralité secondaires sont également visés par les demandeurs sans que ces communes présentent un parc conséquent et disponible. On retrouve ici le ciblage de logements individuels qui de fait se localisent notamment sur ces communes. Ils représentent un volume restreint de logement et présentent par ailleurs, une faible rotation et donc une faible disponibilité à la location.

Une demande pouvant être inégalement prise en compte selon les profils de demandeurs, malgré la faible tension locative, en lien avec la nature de l'offre libérée.

Sur un territoire avec une faible pression de la demande, les bailleurs sociaux parviennent à apporter une réponse satisfaisante à des profils de demandeurs qui sont souvent considérés comme prioritaires par les services d'attribution des organismes mais qui peuvent présenter des contraintes notamment financières, à l'attribution :

- Les demandeurs du 1er quartile
- Les demandes de personnes hébergées/sans logement
- Les jeunes demandeurs de moins de 30 ans

Les profils de demandeurs moins bien pris en compte :

- Les demandes de mutation de « confort », notamment des demandes de logements individuels ou de logements neufs
- Les demandes de logements adaptés au vieillissement, notamment des petites typologies (personnes de 65 ans de plus pouvant avoir avec des problèmes de santé ou handicap) : Pour ces demandeurs, on compte 1 attribution pour 4,1 demandes, soit une pression double à celle relevée sur la globalité des demandeurs.

Types de ménages dont l'accès au logement est plus contraint

Source Afidem	Demandes fin 2018	Moyenne Attributions 2016 2017 2018	Pression locative
Ménages 3 enfts & +	100	49	2,04
Personnes seules	443	181	2,46
50 – 65 ans	212	79	2,68
Locataire parc privé	258	95	2,72
communes continuité urbaine de Flers : La Selle La Forge, St Georges des Groseillers, La Lande Patry	34	12	2,83
Demande T1/T2	378	131	2,88
65 ans et +	161	39	4,13
Motif santé handicap	120	29	4,14

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

4. L'occupation du parc en Quartiers Politique de la Ville (QPV) et hors Quartiers Politique de la Ville

A l'échelle de Flers Agglo, et de Flers en particulier, une occupation sociale qui se spécialise

- Des petits ménages avec 65% de ménages de 1 ou 2 personnes et 48% des personnes isolées. C'est une dynamique qui s'amplifie avec 64% de personnes isolées parmi les emménagés récents.
- Des locataires âgés avec 60% de locataires de plus de 50 ans et seulement 8% de moins de 30 ans. Et c'est la classe d'âge la plus importante parmi les emménagés récents (38%). Cependant, 27% de moins de 30 ans parmi des attributions en 2017 sur Flers Agglo.
- Des locataires qui se paupérisent, avec 43% des ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS (soit un revenu mensuel de 687 € pour une personne seule) et 52% des emménagés récents.
- Une spécialisation encore plus forte sur les quartiers prioritaires et Pont Féron, avec 57% des ménages en dessous de 40% des plafonds PLUS sur St Michel et 67% sur Pont Féron

	Flers Agglo		Flers Agglo Hors QPV		Flers		Flers Hors QPV		QPV Saint-Sauveur		QPV Saint-Michel		Flers Pont Féron	
Composition familiale	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%
Isolé	1 245	48%	782	47%	813	48%	350	49%	233	47%	230	58%	59	37%
Monoparentaux	408	16%	264	16%	231	14%	87	12%	95	19%	49	12%	21	13%
Total isolés	1 653	64%	1 046	63%	1 044	62%	437	61%	328	66%	279	70%	80	50%
Age du locataire en titre	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%	nb mén.	%
Moins de 30 ans	208	8%	118	7%	131	8%	41	6%	67	12%	23	6%	Secret Stat	Secret Sta
De 30 à 49 ans	854	32%	507	30%	551	33%	204	28%	216	39%	131	33%	Secret Stat	Secret Sta
De 30 à 39 ans	357	14%	197	12%	243	15%	83	12%	106	19%	54	14%	Secret Stat	Secret Sta
De 40 à 49 ans	497	19%	310	18%	308	18%	121	17%	110	20%	77	20%	26	16%
De 50 ans à +	1 571	60%	1 053	63%	991	59%	473	66%	278	50%	240	61%	91	57%
De 50 à 64 ans	817	31%	540	32%	505	30%	228	32%	162	29%	115	29%	42	26%
65 ans et+	754	29%	513	31%	486	29%	245	34%	116	21%	125	32%	49	31%
Synthèse des plafonds de ressources	en %		en %		en %		en %		en %		en %		en %	
Part de l'ensemble des ménages < 40 % des plafonds PLUS	43%		37%		49%		43%		51%		57%		67%	

Des situations disparates entre les quartiers Saint-Sauveur, Saint-Michel et Pont-Féron

Bien que ces territoires soient assez uniformément marqués par un faible niveau de ressources, les caractéristiques de composition familiale diffèrent entre eux :

- **Le quartier Saint-Sauveur** accueille un public plutôt familial et jeune : 41% de ménages avec 1 enfant ou + et les moins de 30 ans y représente 12%
- **Le quartier Saint-Michel** accueille majoritairement des occupants âgés : 74% de ménages sans enfant et 61% de plus de 50 ans
  45% des logements du quartier sont susceptibles d'être en situation de sous-occupation.
- **Le quartier Pont Féron** accueille des familles mais aussi des couples sans enfant : 34% de ménages avec 1 enfant ou +

Des fragilités localisées dans les QPV mais pas seulement

Un indice global a été proposé pour objectiver la fragilité résidentielle du parc social à l'échelle de la résidence et de la commune, par consolidation. Cet indice global synthétise :

- ***Un indice de vigilance patrimoniale.*** *Il est construit en composant trois variables issues du fichier Répertoire du Parc Locatif Social : la part de logements vacants, le taux de rotation et la part de logements construits avant 1975.*
- ***Un indice de vigilance sociale.*** *Il est construit à partir de trois indicateurs calculés dans l'enquête portant sur l'Occupation de Parc Social : la part de ménages aux ressources sous 40% des plafonds PLUS, la part de emménagés récents aux ressources sous 40% des plafonds PLUS, le taux de chômeurs et d"inactifs hors retraités et la part de familles monoparentales de 3 enfants et plus.*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Les résultats des différents territoires sont reportés en indice, sur la base d'un indice 100 correspondant à la moyenne constatée sur le parc locatif social à l'échelle de toute la communauté d'agglomération.

Nom	Total Logts	Ménages sous 40 % plafonds PLUS	Ménages sous 40 % emménagés récents	Majeurs chômeurs + sans emploi	Monop. De 3 enfants et +	Indice social OPS 2016	Rotation HLM	Logts HLM livrés < 1975	taux de vacance HLm	Indice patrimoine RPLS 2016	Indice quantitatif global
ATHIS-VAL DE ROUVRE	77	25%	71%	6%	0,0%	70	9%	34%	4%	48	59
BANVOU	13	27%	25%	13%	0,0%	46	8%	0%	0%	18	32
BELLOU-EN-HOULME	30	27%	33%	13%	0,0%	52	13%	0%	13%	66	59
BERJOU	1	0%		100%	0,0%	Secret	0%	0%	0%	Secret	Secret
BRIOUZE	105	33%	42%	10%	1,7%	86	14%	56%	2%	66	76
CERISY-BELLE-ETOILE	10	20%	0%	14%	5,9%	Secret	10%	0%	0%	Secret	Secret
CHAPELLE-AU-MOINE	7	17%	0%	0%	0,0%	Secret	0%	0%	0%	Secret	Secret
CHAPELLE-BICHE	4	50%	50%	29%	0,0%	Secret	0%	0%	0%	Secret	Secret
CHATELLIER	12	20%	50%	18%	0,0%	Secret	25%	0%	0%	58	Secret
COULONCHE	13	25%	33%	5%	0,0%	40	23%	0%	0%	53	47
DOMPIERRE	12	50%	100%	55%	0,0%	Secret	8%	0%	0%	19	Secret
FERRIERE-AUX-ETANGS	83	27%	28%	6%	1,9%	73	16%	29%	5%	67	70
FERTE MACE	662	42%	54%	11%	1,1%	89	14%	62%	21%	119	104
FLERS	2 392	49%	57%	13%	2,2%	112	15%	79%	13%	108	110
GRAIS	5	0%		0%	0,0%	Secret	0%	0%	0%	Secret	Secret
LANDE-PATRY	9	14%	50%	17%	0,0%	Secret	22%	0%	0%	Secret	Secret
LANDISACQ	5	0%	0%	33%	0,0%	Secret	40%	0%	0%	Secret	Secret
MENIL-DE-BRIOUZE	16	20%	100%	15%	0,0%	Secret	25%	0%	0%	58	Secret
MESSEI	20	29%	100%	0%	3,7%	133	4%	0%	0%	10	72
MONTILLY-SUR-NOIREAU	12	30%	0%	12%	5,9%	Secret	8%	0%	0%	19	Secret
SAINT-CLAIR-DE-HALOUZE	5	0%	0%	33%	0,0%	Secret	0%	0%	20%	Secret	Secret
ST-GEORGES-DES-GROSEILLERS	76	17%	0%	6%	0,0%	31	7%	0%	0%	15	23
STE-HONORINE-LA-CHARDONNE	7	25%	25%	0%	0,0%	Secret	29%	0%	0%	Secret	Secret
SAINT-PIERRE-DU-REGARD	30	11%	17%	8%	0,0%	42	6%	90%	0%	61	51
SAIRES-LA-VERRERIE	7	17%	33%	11%	9,1%	Secret	43%	0%	0%	Secret	Secret
MONTS D'ANDAINE	51	39%	36%	9%	1,7%	80	24%	12%	8%	82	81
SELLE-LA-FORGE	19	50%	25%	0%	0,0%	78	16%	0%	0%	36	57
Flers Agglo	3 683	43%	53%	12%	1,8%	100	14%	66%	13%	100	100

Le parc social le plus fragilisé se situe à Flers et à La Ferté Macé et se concentre sur des secteurs-clés :

- Quartier Pont Féron (Flers)
- QPV St Michel (Flers)
- Quartier Prévert (La Ferté Macé)
- Centre-ville de la Ferté Macé
- QPV St Sauveur (Flers)
- Quartier Les Fresneaux (Flers)
- Quartier Les Fleurs (Flers)

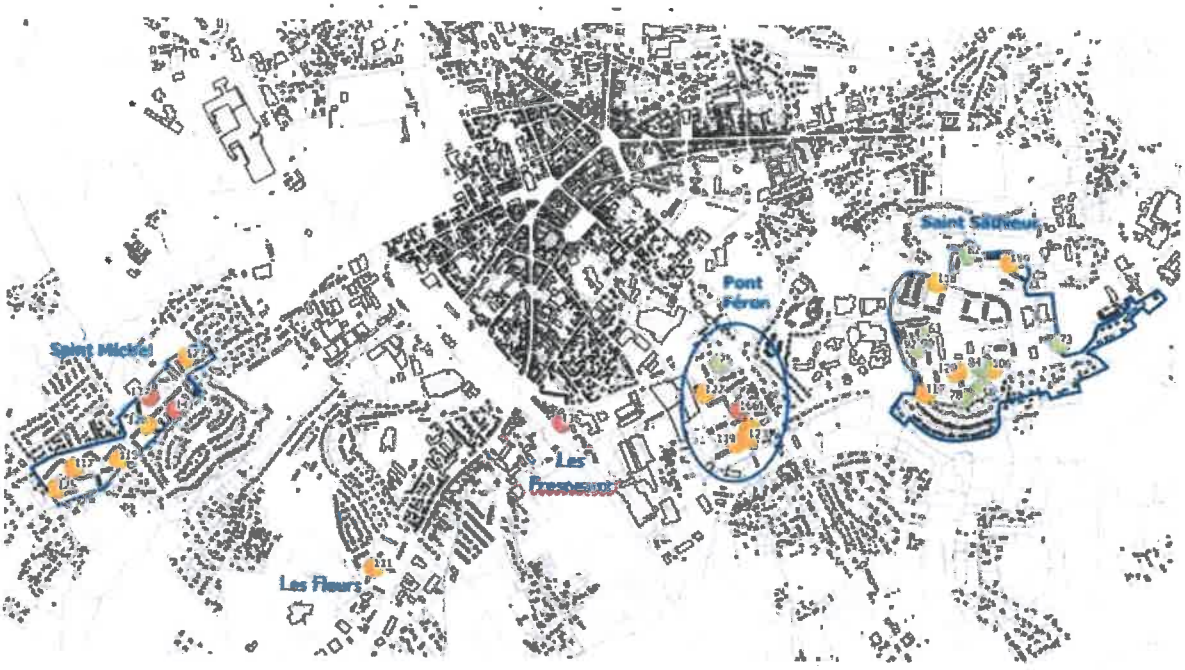
Les bailleurs pointent également les communes de Flers, La Ferté Macé, Mont d'Andaine, et les secteurs de St Michel, Pont Féron et le quartier Prévert à La Ferté Macé, comme les plus fragiles.

Détail des indices pour les quartiers les plus fragiles

		Nb de logts offerts à la location	Indice patrimoine	Indice vigilance sociale	Indice global
Flers	QPV Saint-Michel	593	129	130	130
	QPV Saint-Sauveur	743	84	122	103
	Quartier Pont Féron	264	124	138	131
	Quartier Les Fresneaux	75	142	129	136
	Quartier Les Fleurs	112	147	74	111
La Ferté-Macé	Quartier Prévert	398	158	122	140

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Localisation des résidences les plus fragiles à Flers (Indice global)



Localisation des résidences les plus fragiles à La Ferté-Macé (Indice global)



Légende :

Fragilité modérée Fragilité moyenne Fragilité marquée

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

5. Les projets de renouvellement urbain en cours sur le territoire

Après l'achèvement de la rénovation urbaine sur Saint-Sauveur (PNRU I), plusieurs projets de renouvellement urbain en cours ou à venir sur le territoire et susceptible de faire évoluer le volume et la qualité de l'offre sociale disponible :

- Le projet NPNRU du quartier Saint-Michel
- Le projet urbain du quartier Pont Féron
- Le projet Action Cœur de Ville /OPAH-RU sur le centre-ville de Flers
- Le projet de renouvellement urbain sur le quartier Jacques Prévert à La Ferté-Macé.

QPV Saint Michel : un enjeu d'accompagnement de la diversification de l'offre sur site

Enjeux	Orientations programmatiques
Un enjeu de diversification des publics logés dans le parc social Un enjeu d'adaptation du logement au vieillissement de la population Un enjeu de diversification des statuts d'occupation pour fluidifier les parcours résidentiels	• Un objectif conséquent de démolition sur le quartier St Michel, proposées dans un but de déconcentration du logement social et d'amélioration du cadre de vie (ouverture, favorise la tranquillité...) : 152 logements prévus à la démolition : 96 logts pour la SAGIM et 56 pour Orne-Habitat, dont 40 déconstruits) • Tester les leviers patrimoniaux de déspécialisation d'un site en QPV (Les Oiseaux) et agir en profondeur sur certaines unités du parc existant en proposant une réhabilitation porteuse de solutions « sur mesure » selon la situation de chaque ensemble bâti (mise en accessibilité, balcon, loggia...), ou en proposant des typologies atypiques et différenciées pour diversifier l'offre (restructuration interne, logement accessible depuis la rue, duplex, logements double hauteur, logements adaptés...) • Envisager une part de diversification hors site et aux franges, de manière mesurée, et dans un objectif de : - Proposer une offre de logements diversifiée en termes de produits et donc de niveaux de loyers (PLAI,...), et de formes architecturales - Coupler la production neuve à des opérations innovantes de type acquisition-amélioration sur les pavillons en frange du QPV - Développer (avec prudence) une offre en accession sociale PSLA adaptée aux demandes des familles (individuel, grandes surfaces, jardin) (TVA réduite dans un périmètre de 300 m)

Sur le QVA Pont Féron : un enjeu d'accompagnement d'une stratégie de diversification à long terme

Enjeux	Orientations programmatiques
Un enjeu de réflexion sur le peuplement et l'attractivité résidentielle du quartier pour : -faire perdurer son statut de quartier populaire et sa capacité à loger les plus fragiles -attirer de nouveaux ménages dans une optique de diversification sociale (2ème temps)	• Engager la démolition en cœur de quartier pour opérer sa reconquête résidentielle et sa réinscription dans la ville : 84 logements prévus à la démolition : 24 logts pour la SAGIM et 60 pour Orne-Habitat • Poursuivre les réhabilitations pour conforter un parc très social • Envisager la reconstruction sur site de l'offre démolie (voire reconstitution de l'offre démolie via le NPNRU St Michel) • Favoriser la mixité générationnelle du peuplement, en réhabilitant du patrimoine à destination des seniors (résidence SAGIM) • Envisager une part de diversification aux franges du site à long terme, de manière mesurée, pour anticiper l'évolution souhaitable du quartier et de son peuplement.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

6. Les capacités d'accueil des demandeurs les plus vulnérables hors QPV sur Flers et sa continuité urbaine

L'accueil des ménages les plus fragiles hors QPV à Flers et dans sa continuité urbaine, à partir du parc existant

Sur Flers,

Les résidences collectives représentent une centaine d'attribution par an. Pour l'essentiel, elles présentent une typologie et un niveau de loyer en adéquation avec la possibilité d'accueillir des ménages économiquement fragiles. Pour autant 70% de ces attributions se situent en secteur fragile et 43% sur le secteur du Pont Féron, quartier en veille particulièrement fragile. Au-delà, on note dans ce parc des attributions qui se concrétisent dans des résidences qui présentent elles-mêmes un niveau de fragilité sociale et/ou un taux de rotation critiques.

Les résidences mixtes ou individuelles se caractérisent par une typologie plutôt favorable, une fragilité sociale très relative et un niveau de loyer plutôt compatible.
En même temps, la rotation de ce parc est particulièrement modeste.
Par ailleurs, le niveau de loyer modéré est à apprécier à la lumière des charges individuelles.

La capacité d'accueil de ménages les plus fragiles d'une résidence repose sur sa capacité à combiner :

- une offre adaptée ; c'est-à-dire une offre de petite et moyenne typologie et à bas loyer ;
- une fragilité résidentielle modérée ; c'est-à-dire des indices de fragilité patrimoniale et sociale faibles.
- un taux de rotation moyen ni trop faible, ni trop élevé pour proposer des logements à la location tout en préservant une certaine stabilité résidentielle dans le temps.

L'application du taux de rotation moyen sur le nombre total de logements de la résidence permet de calculer un nombre moyen de logements proposés à la location par la résidence, au cours d'une année, sur lequel il s'agira de faire jouer ou non cette capacité d'accueil des demandeurs les plus vulnérables.

Légende tableau : *Indicateur en situation favorable* *Indicateur en situation défavorable*

Residence	Bailleur	Type résidence	Fragilité Secteur	Nb logts	% T1 /T2	% T3	% logts à loyer bas ou modéré	Indice Fragilité sociale	Indice Fragilité patrimoine	Taux de rotation moyen	Logts proposés à la location
CHATEAU JOURDAN	Orne Habtt	Collectif		6	0%	100%	17%	42	128	17%	1
FOURMIS BOURDONS	Orne Habtt	Collectif	Pt Féron	39	0%	46%	100%	150	88	9%	4
le 'DRAKKAR'	SAGIM	Collectif		7	57%	14%	83%	95	154	14%	1
LES FLEURS	Orne Habtt	Collectif	Fragile	115	0%	23%	100%	74	147	16%	18
LES FRESNEAUX	Orne Habtt	Collectif	Fragile	76	21%	42%	100%	142	129	15%	12
GRILLONS LUCIOLES...	Orne Habtt	Collectif	Pt Féron	95	61%	17%	99%	178	154	20%	19
LES TERRASSES/4301	Orne Habtt	Collectif		31	42%	48%	16%	46	-	5%	2
L'ORSONNIERE/4115	Orne Habtt	Collectif		34	100%	0%	27%	70	86	16%	5
4 rue Pont Féron	SAGIM	Collectif	Pt Féron	19	100%	0%	13%	44	166	23%	4
Cerf-volants / Criquets	SAGIM	Collectif	Pt Féron	48	0%	50%	100%	123	122	12%	6
CONSTANT GAYET	Orne Habtt	Collectif		60	100%	0%	69%	32	90	10%	6
JULES VERNE	Orne Habtt	Collectif	Pt Féron	52	25%	13%	98%	146	99	17%	9
VERCORS/4292	Orne Habtt	Collectif		11	64%	27%	0%	-	135	18%	2
RUE DE LA IIEME D.B.	Orne Habtt	Collectif		10	30%	50%	100%	0	51	7%	1
Rue de la 11EME DIV BRI	Orne Habtt	Collectif		11	0%	73%	0%	0	69	36%	4
RUE DE LA HARPE	Orne Habtt	Collectif		12	75%	25%	100%	87	111	11%	1
RUE NATIONALE/4305	Orne Habtt	Collectif		30	27%	60%	100%	57	66	11%	3

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Résidence	Bailleur	Type résidence	Fragilité Secteur	Nb logts	% T1 /T2	% T3	% logts à loyer bas ou modéré	Indice Fragilité sociale	Indice Fragilité patrimoine	Taux de rotation	Logts proposés à la location
ALLEE DES TISSERANDS	Orne Habtt	I		6	0%	33%	0%	69	77	33%	2
CITE DES LANDELLES	Orne Habtt	I	Pt Féron	12	33%	67%	100%	100	51	0%	-
CITE LECOMTE 1	Orne Habtt	I		20	0%	0%	50%	69	85	15%	3
CITE LECOMTE 2	Orne Habtt	I		15	0%	47%	60%	108	15	7%	1
LOT EOLE FOURNIERE	SAGIM	I		50	8%	48%	28%	69	14	6%	3
ILOT DE L'HOPITAL	Orne Habtt	I		20	45%	45%	100%	77	89	15%	3
BENARDIERE - CASTORS	Orne Habtt	I		23	0%	22%	30%	83	20	9%	2
LE BUISSON GILLER	Orne Habtt	C/I		15	27%	33%	67%	-	0	0%	-
LES CLOSETS	Orne Habtt	C/I		53	42%	26%	42%	92	35	13%	7
LES VALLEES 0213	SAGIM	C/I		12	0%	67%	100%	155	39	17%	2
LES VALLEES 0219	SAGIM	I		12	0%	42%	0%	91	39	17%	2
PLANTES BOURGEONS	Logis Famil	I		29	0%	0%	96%	59	55	10%	3
PLANTES 0717	Logis Famil	I		3	0%	0%	33%	-	0	0%	-
RUE DE BELFORT	Orne Habtt	C/I		13	8%	0%	100%	93	71	0%	-
RUE MT SAINT MICHEL	Orne Habtt	I		3	0%	0%	100%	-	138	0%	-

Sur les communes en continuité urbaine de Flers (*St-Georges-des-G./La Selle-la-Forge/La Lande-Patry*),

Résidence	Bailleur	Type résidence	Fragilité Secteur	Nb logts	% T1 /T2	% T3	% logts à loyer bas ou modéré	Indice Fragilité sociale	Indice Fragilité patrimoine	Taux de rotation moyen	Logts proposés à la location
J PREVERT- LA LANDE P	Orne Habitt	I		9	0%	33%	22%	79	51	15%	1
ROUSSEAU ST GEORGES	Orne Habtt	I		13	0%	46%	0%	-	-	8%	1
LA HODIETTE	Logis Famili	I		10	0%	70%	30%	-	-	7%	1
LOT DES PALIERES	SAGIM	I		12	0%	50%	100%	26	39	19%	2
PRIVATE SMITH	Logis Famili	C		10	20%	60%	40%	-	-	3%	0
RES ST GEORGES GR	Orne Habtt	C		31	97%	3%	100%	23	22	9%	3
RESIDENCE DU MOULIN	SAGIM	I		19	95%	0%	5%	49	36	4%	1

On note dans le tableau ci-dessus :

- Un parc social modeste avec un total de 104 logements
- La fragilité sociale et l'attractivité patrimoniale sont au vert
- La part des loyers bas et modérés est modeste.
- Le taux de rotation est parfois trop faible ; peu de remise en location et parfois très élevé ; risque d'évolution rapide de l'occupation

L'application du taux de rotation moyen sur le nombre total de logements aboutit à un potentiel de 9 attributions à l'année dont peu avec des niveaux de loyer bas ou modéré ?

Il est ainsi à noter que les capacités d'accueil de Flers et sa continuité urbaine se situent principalement sur le collectif en secteur fragile. Une capacité d'accueil annuelle du parc existant de 92 ménages hors QPV et QVA qui passe à 62 ménages hors secteurs fragiles (les Fleurs et les Fresneaux).

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Il est nécessaire de limiter l'accueil de ménages fragiles dans ces deux quartiers afin de ne pas accentuer la fragilité de l'occupation de ces résidences. A noter qu'à terme, le quartier des Fresneaux est voué à la démolition.

par an, selon taux de rotation moyen par typologie	T1/T2	T3	T4+	Total
1. Offre rendue disponible sur le parc existant *hors QPV et QVA*	34 lgts	32 lgts	26 lgts	92 lgts
1.1. Offre rendue disponible sur le parc existant *hors QPV et QVA, hors Les Fleurs et Les Fresneaux*	23 lgts	22 lgts	17 lgts	62 lgts
Rappel : attributions au 1er quartile sur Flers Agglo en 2018				*110*

L'accueil des ménages les plus fragiles à La Ferté Macé dans le parc existant

Rappel : La capacité d'accueil de ménages les plus fragiles d'une résidence repose sur sa capacité à combiner :

- une offre adaptée ; c'est-à-dire une offre de petite et moyenne typologie et à bas loyer ;
- une fragilité résidentielle modérée ; c'est-à-dire des indices de fragilité patrimoniale et sociale faibles.
- un taux de rotation moyen ni trop faible, ni trop élevé pour proposer des logements à la location tout en préservant une certaine stabilité résidentielle dans le temps.

L'application du taux de rotation moyen sur le nombre total de logements de la résidence permet de calculer un nombre moyen de logements proposés à la location par la résidence, au cours d'une année, sur lequel il s'agira de faire jouer ou non cette capacité d'accueil des demandeurs les plus vulnérables.

Légende tableau : *Indicateur en situation favorable* *Indicateur en situation défavorable*

Résidence	Bailleur	Type résidence	Fragilité Secteur	Nb logts	% T1 /T2	% T3	% logts à loyer bas ou modéré	Indice Fragilité sociale	Indice Fragilité patrimoine	Taux de rotation moyen	Logts proposés à la location
1 RUE PAVEE	SAGIM	C		3	100%	0%	100%	-	-	0%	-
10 RUE AMAND MACE	SAGIM	C		8	100%	0%	40%	123	156	25%	2
14 RUE AMAND MACE	SAGIM	C		5	60%	40%	100%	35	188	27%	1
33 RUE D'ALENCON	SAGIM	C		4	25%	75%	50%	156	188	17%	1
34 FBG D'ARGENTAN	SAGIM	C		9	44%	22%	14%	173	84	11%	1
36 RUE AUX CORDIERS	SAGIM	C		8	100%	0%	43%	155	119	17%	1
39 RUE FOSSES NICOLE	SAGIM	C		4	25%	75%	100%	126	131	0%	-
4 ET 6 RUE PALLUEL	SAGIM	C		6	67%	33%	100%	109	77	11%	1
8 RUE FOSSES ST DENIS	SAGIM	C		3	0%	67%	100%	-	-	0%	-
9 R.PASTEUR 52 MEUNI	SAGIM	C	Fragile	38	58%	42%	100%	125	75	24%	9
9 RUE DE LA TEINTURE	SAGIM	C		3	100%	0%	0%	-	87	11%	0
AV.MEUNIER RAILLERE	Orne Habitt	C	Fragile	54	33%	33%	100%	111	184	27%	15
CH BROCHARDIERE	SAGIM	I		10	0%	0%	100%	158	23	10%	1
CONTADES	Logis Famil	I		3	0%	0%	100%	-	138	22%	1
COURS MAZELINE	SAGIM	I		8	0%	25%	100%	93	29	8%	1
CROIX DE FER	PactArimPN	C		1	100%	0%	100%	-	-	0%	-
DES FOSSÉS NICOLE	PactArimPN	C		2	100%	0%	100%	-	131	0%	-
FBG D'ARGENTAN	Orne Habitt	C		23	13%	43%	100%	41	93	13%	3

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Résidence	Bailleur	Type résidence	Fragilité Secteur	Nb logts	% T1 /T2	% T3	% logts à loyer bas ou modéré	Indice Fragilité sociale	Indice Fragilité patrimoine	Taux de rotation	Logts proposés à la location
FBG DE COUTERNE	Orne Habtt	C/I		22	0%	68%	100%	48	61	14%	3
FAY BAS Tranche 2	SAGIM	I		12	0%	25%	100%	72	58	17%	2
FAY BAS/0253	SAGIM	I		14	0%	0%	85%	0	68	19%	3
GROUPE DU STADE (1)	Orne Habtt	C	Fragile	114	23%	38%	100%	98	165	13%	15
GROUPE DU STADE (2)	Orne Habtt	C	Fragile	95	20%	28%	100%	117	177	12%	11
GROUPE DU STADE	SAGIM	C	Fragile	39	54%	46%	100%	134	181	11%	4
LE CLOUET	Orne Habtt	I		37	0%	0%	100%	43	20	3%	1
LES CONTADES Tranch1	Orne Habtt	I		8	0%	25%	75%	74	29	21%	2
LES CONTADES Tranch2	Orne Habtt	I		9	0%	0%	100%	-	26	15%	1
LES CONTADES/0142	SAGIM	I		25	52%	32%	16%	87	28	11%	3
LES CONTADES/0151	SAGIM	C		22	23%	50%	76%	70	64	23%	5
PERRIERE/0715	Logis Famili	I		1	0%	0%	100%	-	-	0%	0
PERRIERE/0751	Logis Famili	I		1	0%	0%	0%	-	-	0%	0
RUE BLANCHISSEURS	SAGIM	I		8	0%	0%	100%	71	29	8%	1
RUE G. DUHE BAT E	Orne Habtt	C	Fragile	24	0%	63%	100%	48	165	14%	3
RUE LEON BLUM/0255	SAGIM	I		5	0%	0%	100%	111	0	15%	1
TOUR 18 RUE PASTEUR	SAGIM	C	Fragile	16	13%	38%	100%	188	81	13%	2
TOUR 20 RUE PASTEUR	SAGIM	C	Fragile	20	0%	55%	100%	146	124	20%	4

Sur la base du taux de rotation moyen calculé sur les 3 dernières années, les attributions potentielles sur la Ferté Macé sont de l'ordre d'une centaine par an.
65% de ces attributions sont appelées à se faire sur des résidences implantées en secteur fragile (Prévert).

En complément, 15% des attributions se réalisent sur des résidences qui présentent un taux de rotation particulièrement élevé, parfois associé à une attractivité patrimoniale délicate.
Parmi les 20% des attributions restantes, le niveau de fragilité sociale et/ou la part des petites typologies et/ou la part des loyers bas ou modérés sont très rarement au rendez-vous.
La capacité d'accueil des ménages du 1er quartile sur la Ferté Macé se révèle donc fortement réduite.

Au-delà, ces chiffres montrent que le fonctionnement résidentiel et l'attractivité du parc social implanté à La Ferté Macé ne pourront être optimisés qu'au fil d'un plan d'actions spécifique.

L'étude Flash menée par la Banque des Territoires, en lien avec les collectivités et les organismes logeurs a permis de définir les objectifs suivants :
Actuellement le quartier J Prévert est composé de 385 logements collectifs.

Après renouvellement urbain l'objectifs est de diversifier l'habitat avec environ :
-238 logements collectifs
-43 logements en semi-collectifs
-23 maisons individuelles

Le reste du parc social de Flers Agglo offre des capacités d'accueil dérisoires au regard de la taille du parc. Il est, par ailleurs, peu adapté à l'accueil de ménages fragiles en raison de l'éloignement des transports et commerces.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

7. Le fonctionnement actuel pour la gestion des publics prioritaires

Les critères règlementaires nationaux (Code de la Construction de l'Habitation et Droit opposable Au Logement DALO) et ceux retenus au niveau départemental (contingent préfectoral) sont les suivants :

Le code de la construction et de l'habitation (art. L441-1) détermine 5 critères généraux de priorité pour l'attribution des logements, notamment au profit des personnes :

- en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence,
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou logement de transition,
- mal logées ou reprenant une activité après une période de chômage de longue durée,
- mariées ou pacsées faisant l'objet de violences conjugales attestées par le juge.

Au regard du Droit Au Logement Opposable (DALO), tout ménage désigné prioritaire et urgent par la commission départementale de médiation bénéficie d'une priorité, dont l'Etat est responsable.

Pour pouvoir bénéficier du droit au logement opposable, les ménages doivent se trouver dans l'une des situations suivantes :

- être dépourvu de logement (sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne),
- être menacé d'expulsion sans possibilité de relogement,
- être hébergé dans une structure d'hébergement ou logé de manière temporaire dans un logement ou logement-foyer en attendant un logement définitif,
- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux,
- être logé dans un local manifestement sur occupé ou non décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap,
- être en attente d'un logement social depuis un délai supérieur à celui fixé par le préfet et ne pas avoir reçu de proposition adaptée à ses besoins à l'issue de ce délai dit « anormalement long » à savoir 13 mois dans le Département de l'Orne

La réglementation prévoit également une déclinaison sur les territoires, des priorités nationales, à travers notamment :

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) a prévu l'élaboration du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement en faveur des personnes défavorisées (fusion du PDALPD et du PDAHI dans un souci de cohérence des réponses apportées en matière de logement et d'hébergement).

« le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés, en incluant les personnes reconnues prioritaires en application des I et II de l'article L 441-2-3-1 et du II de l'article L521-3-1 du CCH et en tenant compte des critères mentionnés à l'article L 441-1 du même code. »

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Le document définitif (2017-2023), de la compétence conjointe du Préfet et du président du Conseil Départemental, a été approuvé par l'arrêté du 17/01/2018.

La convention de réservation du patrimoine

La convention de réservation du patrimoine de l'Orne (contingent préfectoral) constitue le droit de réservation du préfet s'appliquant sur les logements du parc des bailleurs sociaux.
Cette convention, signée le 30/12/2011 avec l'ensemble des bailleurs du département, concerne 11% des attributions annuelles, soit un total de 374 logements.

La convention de réservation du contingent préfectoral 2017-2019 vaut accord collectif départemental.

Priorité 1

Les ménages désignés prioritaires et devant être logés en urgence par la commission de médiation DALO.

Priorité 2

Les ménages « éligibles au DALO », n'ayant pas déposé de recours amiable :

- personnes dépourvues de logement ; hébergées chez un particulier ;
- personnes ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement sans relogement ;
- personnes hébergées de façon continue depuis plus de six mois dans une structure d'hébergement ou dans un local de transition (logement fourni par une association), dispositif AHI : CHRS, CADA, ALT, maison relais, bail glissant, sous-location, intermédiation locative ;
- personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, après saisine du Pôle ornais de lutte contre l'habitat indigne et ayant fait l'objet d'une visite de l'Agence régionale de santé ;
- personnes handicapées ou ayant à charge une personne handicapée ou un enfant mineur et logées :
    - dans un logement non décent,
    - ou dans un logement manifestement sur-occupé ;
- personnes n'ayant pas reçu de proposition de logement dans un délai anormalement long (13 mois dans l'Orne), sans être bénéficiaires du recours DALO (les personnes ne doivent pas avoir refusée, sans motif légitime, des propositions) ; ne sont pas concernées les personnes ayant un souhait d'adresse spécifique ou un type de logement spécifique.

Priorité 3

- personnes mal logées, exposées à des situations d'habitat indigne ;
- personnes en situation de handicap (art. L. 114 CASF) ou famille ayant à leur charge une telle personne ;
- ménages défavorisés ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ; ou confrontés à un cumul de difficultés ;
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle. Cette situation est attestée par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique.

Pour l'ensemble des priorités, une attention particulière sera portée aux personnes sortant de détention, d'institution comme l'aide sociale à l'enfance, du centre maternel, d'hospitalisation, aux personnes victimes de violences.

Le contingent Action Logement (logement des salariés des entreprises cotisant au 1% logement)

Les critères de priorisation de la demande pris en compte par Action Logement en réponse aux besoins des entreprises sont les suivants :

-Les jeunes de moins de 30 ans conformément à l'Accord National Interprofessionnel du 29/04/2011,

-Les salariés en mobilité (recrutement, mutations internes ...)

-Les demandes liées à l'évolution des entreprises (restructuration, implantation sur de nouveaux sites ...)

-Les salariés en difficulté au sens de l'article L.441-2-3-II du CCH

L'accord de l'entreprise quelle que soit sa taille est nécessaire pour traiter la demande.

8. La conformité des attributions aux dispositions réglementaires

Rappel réglementaire : la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN imposent :

- **Un objectif de 25% minimum des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements (y compris les mutations) situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) à des ménages issus du 1er quartile de la demande ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**

- **Un pourcentage d'attribution en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) à des demandeurs des 2,3 et 4èmes quartiles. Par défaut, l'objectif est fixé à 50% des attributions à des ménages.**

Le premier quartile de revenu des demandeurs sur Flers Agglo était de 6 756€ en 2017 et 6 960 € en 2018. Pour 2017 et 2018, 22% des attributions réalisées hors QPV sur Flers Agglo ont concerné des ménages du 1er quartile, soit un niveau proche de l'objectif de 25% fixé par la Loi Egalité & Citoyenneté. L'objectif de consacrer au moins 50% des attributions réalisées en QPV auprès des ménages relevant des autres quartiles est quant à lui atteint et les attributaires du 2ème quartile représentent une part modérée ; 38% ; de l'ensemble des attributaires du 2ème quartile en QPV.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Attributions Flers Agglo Source Afidem	Total des attributions	Dont Hors QPV	Dont aux ménages Q1		Déficit
			Nombre	%	
Année 2017	469	268	60	22,4 %	7
Année 2018	467	310	69	22,3 %	9

La Loi ELAN invite à considérer les QVA au même titre que les QPV dans la répartition des attributions en direction des ménages des différents quartiles.

La prise en compte du QVA Pont Féron demande de réajuster les résultats comme suivant.

Attributions Flers Agglo Source Afidem	Total des attributions	Dont Hors QPV et QVA	Dont aux ménages Q1		Déficit
			Nombre	%	
Année 2017	469	230	45	19,6 %	12
Année 2018	467	275	55	20 %	14

Attributions Flers Agglo Source Afidem	Total des attributions	Dont en QPV	Dont aux ménages Q2/Q3/Q4		Déficit
			Nombre	%	
Année 2017	469	201	135	67%	-
Année 2018	467	157	116	74%	-

L'objectif de dédier au moins 50% des attributions réalisées en QPV en direction des ménages des Quartiles 2,3 et 4 reste largement atteint. La part des attributions réalisées hors QPV et QVA en direction des ménages du 1er quartile se situe à 20% au lieu de 25%. En volume, le déficit pour atteindre cet objectif de 25% est de 12 à 14 attributions.

Si au global, le taux d'attribution aux ménages du 1er quartile hors QPV est plutôt proche de l'objectif des 25%, cela vient consolider des résultats très différents selon les bailleurs.

Attributions Flers Agglo Hors QPV et Pont Feron 2017 - Source Afidem	Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Quartile 4	Total
LE LOGIS FAMILIAL	0%	23%	15%	62%	100%
ORNE HABITAT	24%	29%	26%	21%	100%
SAGIM	14%	26%	32%	27%	100%
Total général	20%	28%	27%	25%	100%

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Attributions Flers Agglo Hors QPV et Pont Féron 2018 - Source Afidem	Quartile 1	Quartile 2	Quartile 3	Quartile 4	Total
LE LOGIS FAMILIAL	0%	11%	58%	32%	100%
ORNE HABITAT	25%	22%	31%	22%	100%
SAGIM	15%	20%	36%	29%	100%
Total général	20%	20%	35%	25%	100%

Orne Habitat contribue très fortement à l'atteinte des résultats.

- **71% des attributions réalisées hors QPV et QVA à des demandeurs du 1er Quartile sont le fait d'Orne Habitat pour 59% si l'on considère l'ensemble des demandeurs tous quartiles confondus.**
- **Comme pour le parc dans son ensemble, Orne Habitat polarise 59% du parc à bas loyer.**

Le Logis Familial présente un parc structurellement peu propice à l'atteinte des objectifs :

- Le Logis Familial présente un parc de 88 logements hors QPV sur un ensemble de 200.
- Sur ces 88 logements hors QPV, 57 se situent sur Flers, La Ferté Macé et les communes en continuité urbaine de Flers qui cristallisent 86% de la demande des ménages du 1er quartile
- Sur ces 57 logements, on compte 14 logements de petite ou moyenne typologie sur lesquels les demandes de 1er quartile se focalisent et seulement 3 logements à bas loyer compatibles avec les ressources des ménages du 1er quartile.
- Sur ces 57 logements, la rotation est très réduite et génère 3 ou 4 attributions par an.

Le territoire porte un enjeu à produire une offre abordable, à proximité des services et commerces, pour pouvoir mieux répondre de ses objectifs.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Synthèse du diagnostic

- Un parc très concentré sur la ville centre, Flers
- Un parc collectif vieillissant et peu attractif, dont une forte part se situe en QPV, c'est aussi un parc qui est touché par une forte vacance et une importante mobilité
- Une demande provenant principalement de petits ménages : personnes seules, personnes âgées, familles monoparentales
- La pression locative faible, qui permet de loger facilement l'ensemble des demandeurs, et favorise la mobilité
- Cependant, certains profils moins favorisés que d'autres en lien avec la faible disponibilité de certains types de logements (ex : petits et moyens logements adaptés au vieillissement)

Enjeux clés du territoire

- Considérer les ménages du 2ème quartile comme « public fragile » et porter une attention à la localisation des attributions à ces ménages pour ne pas accentuer la fragilité de certains secteurs du parc

- Satisfaire certains publics très présents parmi les demandeurs et moins parmi les attributaires : les personnes seules vieillissantes, les familles monoparentales en favorisant leurs parcours résidentiels et en travaillant sur une offre de logements et de services adaptés (vieillissement, services d'accompagnement social…)

- Accueillir des ménages redynamisant la démographie du territoire : familles, jeunes actifs

- Accueillir les ménages en capacité d'équilibrer le peuplement des quartiers fragiles en travaillant sur une offre de logements adaptée : espaces extérieurs aux logements (balcons, jardins), stationnement

- Contribuer à la réussite des projets de renouvellement de l'offre sur St Michel et Pont Féron, en développant une offre de logements attractive pour attirer de nouveaux ménages

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Les orientations

Orientation 1 – Mieux accueillir les ménages les plus fragiles

Objectifs règlementaires en faveur de l'équilibre territorial :

Les membres de la CIL se fixent, conformément à la loi Egalité et Citoyenneté et la loi ELAN, les objectifs chiffrés suivants :

- **Objectif chiffré n° 1** : 25% des baux signés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) en faveur des ménages du 1er quartile et/ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

- **Objectif chiffré n° 2** : 50% des attributions prononcées quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex quartiers CUCS) en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4

Mesures permettant d'atteindre ces objectifs :

1) Favoriser l'accueil des ménages fragiles à proximité des services et transports, donc dans les villes centres, mais également sur les communes limitrophes dont le parc social s'inscrit en continuité du tissu urbain existant

Les résidences de logement social situées sur les villes centres offrent accès à une offre de commerces, de services et de transports indispensables pour les ménages les plus fragiles. Les demandes de logement social ciblent de façon particulière les pôles urbains du territoire : la ville de Flers est ciblée par 68% des demandeurs du 1er quartile pour 66% de l'ensemble des demandeurs et la ville de La Ferté-Macé est ciblée par 18% des demandeurs du 1er quartile pour 15% de l'ensemble des demandeurs exprimées,
L'accueil des demandeurs les plus fragiles sur les villes de Flers et de La Ferté Macé qui est inscrit dans les pratiques constitue une priorité affichée.

Dans le cadre du NPNRU Saint-Michel, Flers Agglo s'est fixé un objectif de reconstruire sur la ville-centre. : 114 logements à reconstruire dont 30% de reconstitution en centre urbain.
L'objectif est d'articuler la reconstitution du parc social et la reconquête du centre-ville et ne pas opérer par étalement urbain, Flers Agglo accompagne cette orientation de mesures incitatives : L'aide à la reconstitution de 2500 euros par logement sur terrain nu est portée à 5000 euros dans le cas de reconstitution en centre-ville et la viabilisation est accompagnée.

Par ailleurs, les communes en continuité urbaine de Flers ; *Saint-Georges-des-Groseillers, La Selle-la-Forge, La Lande-Patry ;* permettent aussi un bon accès aux services urbains. En lien avec le développement d'une offre de logements sociaux sur celles-ci, ces communes pourraient être aussi fléchées pour accueillir des ménages du 1er quartile.

2) Veiller au maintien de la mixité sociale dans les secteurs dont l'évolution a été identifiée comme préoccupante par les partenaires

Les commissions d'attribution des logements se devront d'être particulièrement attentives aux demandes émanant des ménages du 1er quartile qui portent sur des secteurs hors QPV identifiés comme étant en voie de fragilisation préoccupante.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Une veille particulière sera notamment faite sur les quartiers fragiles non identifiés comme QPV où l'offre libérée chaque année est conséquente.

Sur ces secteurs identifiés comme « à préserver », une attention sera portée pour limiter les attributions aux ménages du 1er quartile.

Les secteurs identifiés comme « à préserver » sont les suivants :

- QPV Saint-Michel (Flers)
- QPV Saint-Sauveur (Flers)
- Quartier Pont Féron (Flers)
- Quartier Les Fresneaux (Flers)
- Quartier Les Fleurs (Flers)
- Quartier Prévert (La Ferté-Macé)

Une mise à jour pourra être effectuée en lien avec l'évolution observée du peuplement.

3) Limiter l'accueil des ménages du 2ème quartile en QPV

Les ménages du 2ème quartile, composé principalement de familles monoparentales aux revenus irréguliers ou aux minima sociaux, se doivent d'être considérés comme un public fragile.

Une attention sera portée au fait que ces ménages ne représentent pas une part trop importante parmi les attributaires en QPV. En effet tenir l'objectif de consacrer au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant des 2ème, 3ème et 4ème quartiles ne viendrait pas contribuer à l'évolution du peuplement des QPV si dans les faits, ces attributions ne concernent que des ménages du 2ème quartile qui sont très représentés parmi les ménages occupants les QPV. A titre de rappel, ces ménages du 2ème quartile représentent 38% des attributaires en QPV relevant des 2ème, 3ème et 4ème quartiles, tout comme les ménages du 3ème quartile
Les membres de la CIL s'engagent à ce que les attributions aux ménages du 2ème quartile soient favorisées sur des secteurs moins spécialisés que les QPV.

4) Développer une offre à bas loyer qui soit en mesure d'accueillir les ménages fragiles

Aujourd'hui, l'accueil des ménages du 1er quartile en dehors des secteurs fragiles est freiné par la faiblesse de l'offre à bas loyer à l'extérieur de ces quartiers. **Il y a ainsi un enjeu fort à produire une offre abordable (voire très abordable) en dehors des secteurs fragiles.**

Ainsi en articulation avec les besoins de renouvellement du parc, et dans le cadre :

- D'une part, de la reconstitution de l'offre sociale démolie sur le quartier Saint Michel au cours du projet ANRU
- D'autre part, de l'offre de logements recyclée dans le centre-ville de Flers dans le cadre du projet Action Cœur de Ville

Les membres de la CIL s'engagent à ce que la production neuve de logements sociaux soit principalement fléchée vers du logement PLAI en petit collectif ou semi-collectif. L'objectif de l'ANRU est de produire 60% de logement en PLAI dans le cadre d'un projet ANRU (objectif du règlement général de l'ANRU) et 20 % en dehors de la convention du PNRU. La CIL a demandé de déroger aux conditions de ressources pour accueillant des ménages ne relevant pas toujours des plafonds PLAI afin de ne pas entretenir la vacance parfois constatée par les organismes logeurs sur des logements PLAI ne trouvant pas preneur.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Considérant le nombre important de publics défavorisés sur le territoire et l'objectif de production de PLAI dans le cadre de l'ANRU (60%), pour la production de logements hors ANRU un taux de 15% de PLAI sera donc appliqué sur Flers. Ainsi la reconstitution de l'offre en et hors ANRU conduit à un taux global de 35% de PLAI.

L'habitat collectif, permettant une maitrise des coûts de production et des charges pour le locataire, a une incidence directe sur la quittance globale.

Les membres de l'atelier relogement observeront le reste à charges pour les ménages relogés dans le cadre du PNRU et feront un retour aux membres de la CIL.

En lien avec l'importance des personnes âgées parmi les demandeurs, à minima 30% de cette offre devra être accessible aux personnes vieillissantes.

Il y a par ailleurs un enjeu à développer une offre abordable sur les communes en continuité urbaine de Flers.

Orientation 2 – Faciliter les parcours résidentiels des ménages prioritaires, des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et des ménages en situation de mutation

Objectif règlementaire en faveur des publics prioritaires :

Les membres de la CIL s'engagent à respecter les objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires tel que défini par la Loi Egalité et Citoyenneté.

- **Objectif chiffré n°3**: Les réservataires et les bailleurs sociaux réservent aux ménages prioritaires 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres.

Autres objectifs :

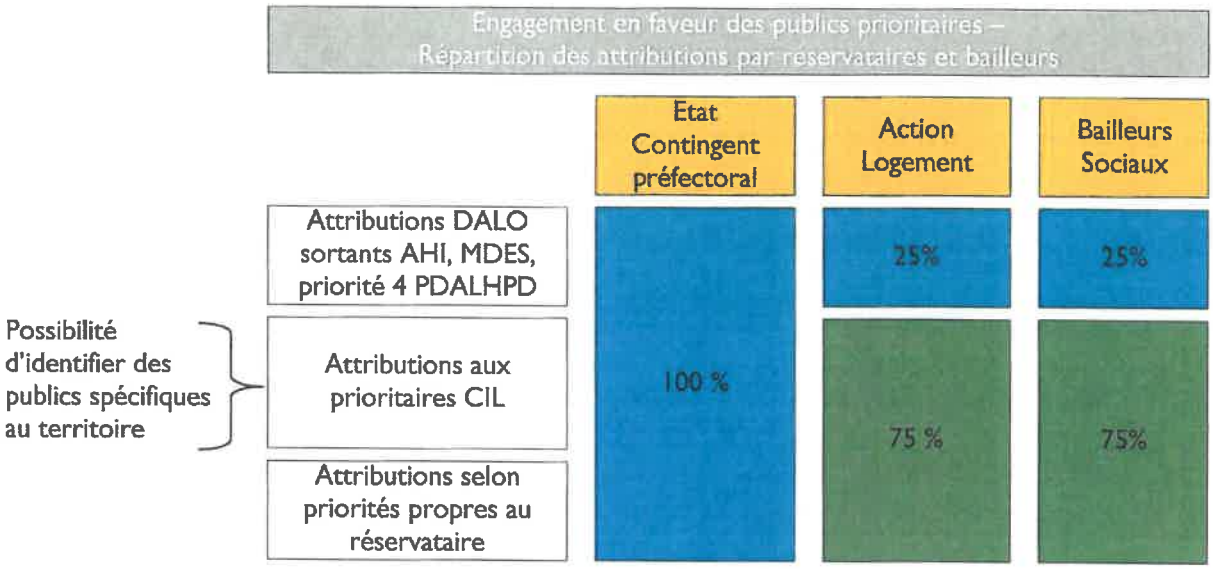
- **Objectif chiffré n°4 :** consacrer au moins 25% des attributions, aux demandes de mutations internes et externes à l'organisme.

Mesures permettant d'atteindre cet objectif :

1) Mettre en œuvre les dispositifs existants actuellement pour la prise en charge des ménages prioritaires

L'attribution des logements locatifs sociaux doit participer à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.
Les membres de la CIL s'engagent à ce que les critères réglementaires soient pris en compte par les différents processus de désignation et d'attribution des logements. Chaque réservataire s'engage ainsi individuellement sur l'objectif chiffré n°3.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B



2) Favoriser le parcours résidentiel des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en quartiers fragiles

En lien avec les ambitieux projets de renouvellement urbain prévus ces prochaines années à l'échelle de Flers Agglo, un volume conséquent de relogements est à venir.

- Pour une part, il s'agit de ménages logés dans les immeubles qui seront démolis dans le cadre du projet ANRU sur le quartier Saint-Michel.
- Pour une autre part, il s'agit de ménages logés dans des logements qui seront démolis dans le cadre de projets de renouvellement urbain de droit commun, en cours ou à venir, sur le territoire de Flers Agglo.

Les dossiers de ménages à reloger feront l'objet d'une attention spécifique visant à mieux prendre en compte l'expression des besoins résidentiels de ces ménages et identifier les aspirations à un relogement hors quartier fragile. Ces relogements hors quartier fragile privilégieront la commune d'origine (Flers).
Si le parcours résidentiel hors QPV doit être privilégié en cohérence avec la stratégie de l'ANRU, les partenaires devront s'attacher à prévenir les difficultés liées à l'environnement social des familles (attaches familiales, réseaux de solidarité, proximité des services souhaités…). En effet, indépendamment du fait de faire partie ou non du 1er quartile, ces demandes concourront à l'atteinte des objectifs de la CIL (objectif chiffré n°1).

Une « charte de relogement » exposera les moyens spécifiques (diagnostic social, accompagnement des ménages…) consacrés à cet objectif et les modalités de leur suivi seront fixés dans cette charte en partenariat avec les différents partenaires concernés (bailleurs, équipes ANRU, communes…).
La définition de ces « bonnes pratiques » se basera sur les savoir-faire acquis au travers des expériences passées dans les différents secteurs du NPNRU et valorisera un parcours résidentiel choisi pour les locataires relogés.

3) Mieux connaître la demande de mutations et identifier les priorités

Le poids important de la mutation dans la demande globale en logement (plus de 40%) justifie qu'une attention particulière soit portée à ces demandes. Si la réponse aux demandes de mutation a un coût, elle est centrale pour fidéliser les locataires et répondre aux évolutions des situations familiales et économiques.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Si ce constat est partagé par les partenaires, une demande de mutation ne constitue pas, toutefois, en soi, une priorité. Aujourd'hui, c'est la disponibilité du bien qui va orienter la réponse favorable à une demande de mutation, sans prendre en compte finement la situation du ménage.

Les membres de la CIL s'engagent à ce qu'un état des lieux permettant la qualification des demandes de mutation soit réalisé. Il permettra de mesurer l'importance des différents types situations : confort/ évolution de la taille du ménage/ baisse des ressources /situation de handicap et vieillissement/ etc.

Ce travail pourrait permettre dans un second temps la définition de critères de priorités communs pour ces demandes de mutation qui permettraient de mieux répondre aux demandes de mutations « prioritaires ». Ces critères de priorités seraient à prendre en compte lors du traitement des demandes de mutations.

Une meilleure coordination des partenaires, alliée à des dispositifs de repérage des situations d'inadaptation du logement à la situation du ménage, et la définition d'enjeux communs devrait notamment permettre :

- de détecter les mutations à réaliser en priorité le plus en amont possible et ainsi de mieux répondre aux ménages fléchés comme prioritaires (ex : les personnes vieillissantes)
- de prévenir les expulsions.

Orientation 3 – Favoriser l'accueil de ménages en capacité de favoriser la mixité sociale et de dynamiser la démographie

Objectifs

Les membres de la CIL s'attachent à ce que le parc locatif social présent sur le territoire de Flers Agglo joue son rôle fondamental dans l'accueil des 1ères étapes du parcours résidentiel, dans un contexte où les jeunes ménages peuvent rencontrer des difficultés fortes dans la stabilisation de leurs parcours professionnel et familial.

La situation économique et démographique du territoire invite à conforter et accompagner une tendance à la reprise, notamment en apportant la meilleure attention aux projets d'installation et de maintien de jeunes ménages et de jeunes actifs sur le territoire.

Dans le contexte de faible pression qu'exerce la demande de logement social sur le territoire, les publics cibles de cette orientation sont globalement bien pris en charge :

- Personnes seules : 44% des demandeurs et 38% des attributaires
- Couples : 12% des demandeurs et 8% des attributaires
- Moins de 30 ans : 23 % des demandeurs et 31% des attributaires
- CDD, intérim, stage, apprenti, étudiant : 14,5% des demandeurs et 18% des attributaires
- Hébergé chez un tiers : 21% des demandeurs et 32% des attributaires

Ainsi, cette orientation ne vient pas ajouter de contrainte supplémentaire. Elle invite les acteurs de l'attribution à inscrire ce qui relève de la pratique spontanée au sein des services d'instruction de la demande et au sein des Commissions d'Attribution des Logements des organismes en une stratégie partagée, outillée et promue sur le territoire.

Par ailleurs, cette orientation ne vient pas se placer en alternative mais plutôt en complémentarité à la satisfaction des autres orientations et notamment des orientations obligatoires telle que l'accueil des publics prioritaires et/ ou des publics des différents quartiles.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Mesures permettant d'atteindre cet objectif :

1) Considérer les critères d'entrée dans la vie professionnelle et dans le parcours résidentiel dans les processus d'instruction de la demande.

En complément des critères à prendre en compte pour satisfaire les objectifs réglementaires, intégrer des critères d'entrées dans la vie professionnelle et dans le parcours résidentiel pour désigner les candidatures qui seront soumises à la CAL.

2) Intégrer le questionnement des projets de décohabitation dans l'examen des projets de relogement ANRU

Les démolitions envisagées dans le cadre de l'ANRU supposent de procéder au relogement des ménages concernés et ce relogement peut constituer un tremplin à la manifestation de projets de décohabitation portés par les jeunes résidant au foyer de leur parent.

3) Optimiser l'accueil des jeunes ménages et l'établissement de leur demande et étudier les possibilités de mettre en place des dispositions spécifiques pour les accueillir.

Les ménages qui ont besoin d'une réponse rapide à leur besoin de logement pour concrétiser un projet professionnel et familial s'orientent spontanément vers les bailleurs privés par souci de réactivité.

Mieux les satisfaire dans le champ du logement social suppose de les accompagner dans la formulation de leur demande pour optimiser sa capacité à être intégrée dans un processus d'instruction et de désignation en CAL. Il s'agit de caler une demande qui soit la plus en phase avec les besoins et les capacités du ménage et au regard de l'offre qui est mise en location.

Un second volet d'intervention peut consister à adapter des modalités de location à la spécificité de certaines demandes, à l'exemple de la colocation, notamment quand cela permet de réduire la vacance sur des grandes typologies.

Ce type d'intervention peut être engagé au cas par cas. Il peut également être inscrit dans une démarche structurée dont la 1ère étape consister à aller au-devant des établissements d'enseignement supérieur, des entreprises et des acteurs de l'insertion jeunesse du territoire pour identifier, qualifier et dimensionner des besoins logement spécifiques ; formation en alternance, stage, travail saisonnier ; qui supposent des réponses ad'hoc et si possible, instaurer des relations partenariales.

4) Promouvoir les dispositions mises en place auprès des jeunes ménages afin de mobiliser de nouveaux demandeurs de logement social.

La promotion des différentes dispositions mises en œuvre et leur résultat doit permettre d'installer le logement social comme une solution simple d'accès, adaptée aux besoins et économique.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Orientation 4 – Accompagner la politique d'attribution en travaillant sur l'attractivité du parc de logements publics

Objectifs

- **Objectifs de logements démolis sur les secteurs en renouvellement urbain :**
  - Démolitions réalisées : 40 à Saint-Michel, 120 au Clos Morel
  - Démolitions prévues :
    - 112 à Saint Michel,
    - 84 au Pont Féron,
    - 76 aux Fresneaux
    - 135 sur le quartier Jacques Prévert à La Ferté Macé.

Soit 432 logements démolis à Flers et 135 sur La Ferté-Macé

- **Objectifs de logements construits**

Un objectif global de 63 % de reconstitution de l'offre est prévu soit 272 logements. La reconstitution dans le cadre du NPNRU est plus soutenue (75 %) afin de produire une offre plus adaptée hors QPV soit 114 dans le cadre du NPNRU Saint Michel. 52 dans le cadre du renouvellement urbain du Pont Féron et 76 en lien avec les autres quartiers (car 30 logements sont en cours de construction au Clos Morel).

- **Objectifs de logements transformés**

Orne Habitat a transformé sur le quartier Saint Michel 8 T5 en 4 T2 et 4 T3 avec installation d'ascenseur Allée des Oiseaux

- **Objectifs de logements réhabilités sur les secteurs en renouvellement urbain**
  - Saint Michel : Tous les immeubles collectifs sauf les logements individuels Allée des passereaux : 477 réhabilitations de logements
  - Pont Féron : en cours 76 logements ; à venir 24 logements
  - Quartier Jacques Prévert à la Ferté-Macé : 222 logements

Mesures d'accompagnement de la politique de peuplement :

1) Renouveler à terme l'offre obsolète de logements sociaux et réinterroger les modes de transformation

En lien avec les objectifs du PLUI-H en termes de production de logements et la nécessité de développer une offre adaptée aux attentes des ménages en termes de confort et de prix, les membres de la CIL s'engagent à :

- Poursuivre le renouvellement du parc social peu attractif, notamment les logements collectifs des années 60-70
- Produire du logement abordable, adapté aux besoins du territoire, et répondant aux enjeux de la politique habitat sur le territoire (réhabilitation de l'habitat ancien en centre-ville)
- Produire du logement adapté aux publics spécifiques ciblés par la CIL

La question plus globale du caractère abordable des loyers sera aussi un axe de travail fort, qui passera notamment par une interrogation des modes de production. Pour cela, Flers Agglo mobilisera l'ensemble des outils relevant de l'urbanisme réglementaire, du foncier et de l'aménagement opérationnel afin de soutenir l'offre nouvelle de logements.
Flers Agglo apporte un soutien à la reconstitution de l'offre en articulant la mise à disposition du foncier, le soutien financier à la création du logement et l'accompagnement à la viabilisation du terrain.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

2) Améliorer le parc de logements et son environnement dans les secteurs fragilisés

Dans le prolongement du premier PRU mené sur le quartier Saint Sauveur à Flers le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) vise à permettre au quartier Saint Michel de retrouver une attractivité résidentielle.

Le projet de renouvellement urbain sur Saint Michel a ainsi l'ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants en déconcentrant l'offre de logements sociaux en cœur de quartier et en créant des espaces publics plus qualitatifs. L'idée est par ailleurs de diversifier en franges, en créant une offre de logements sociaux susceptibles d'accueillir des familles insérées économiquement (au moins un actif dans le ménage, mixité par la production de logements étudiants).

Parallèlement, le projet urbain du Pont Féron a pour objectif de renouveler l'offre obsolète du quartier en la remplaçant par une offre sociale neuve qualitative.

La 1ère phase de la stratégie de renouvellement urbain vise à déjouer à moyen terme, la fragilisation en vigueur sur le peuplement de ce quartier, en appui sur un parc social attractif et performant.

Dans un 2ème temps, une offre s'adressant à des profils plus diversifiés sera développée en franges.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe D2
Gouvernance et conduite de projet

A. *Le comité de pilotage partenarial est composé des membres suivants :*

- Le Préfet de l'Orne (ou son représentant),
- Le Président de Flers Agglo (ou son représentant), en qualité de porteur du projet,
- Le Maire de Flers (ou son représentant) en qualité de porteur de projet associé,
- Le Délégué Territorial adjoint de l'ANRU - DDT (ou son représentant),
- Le Président du Conseil Régional de Normandie (ou son représentant),
- La Directrice générale de l'ARS de Normandie (ou son représentant),
- Le Président du Conseil Départemental de l'Orne (ou son représentant),
- Le Président de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Orne (ou son représentant),
- Le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations (ou son représentant),
- Le Directeur Général d'Orne Habitat (ou son représentant),
- Le Directeur Général de la SAGIM (ou son représentant),
- Le Président d'Action Logement (ou son représentant),
- Le Commandant de Police Nationale de Flers (ou son représentant),
- Le Président du SIRTOM Région Flers-Condé (ou son représentant),
- Le vice-président de Flers Agglo en charge du renouvellement Urbain,
- Le vice-président de Flers Agglo en charge de l'Habitat,
- Le Conseiller Communautaire délégué en charge de la sécurité,
- Le Président du conseil citoyen de Saint Michel (ou son représentant),
- Les vice-présidents de Flers Agglo concernés par ce projet,
- Les maires-adjoints de la ville de Flers concernés par ce projet,
- Le Directeur Général des Services mutualisés de la Ville de Flers et de Flers Agglo,
- La Direction de la Rénovation Urbaine PRU
- L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Les partenaires associeront à tout moment, et en fonction des besoins, tant les habitants du quartier que des experts ou des intervenants spécialisés permettant une conduite de projet efficace.

Ce comité de pilotage peut s'appuyer sur l'équipe de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) mis en place par Flers Agglo afin de préparer l'ordre du jour et les travaux préparatoires à soumettre à la décision de cette instance.

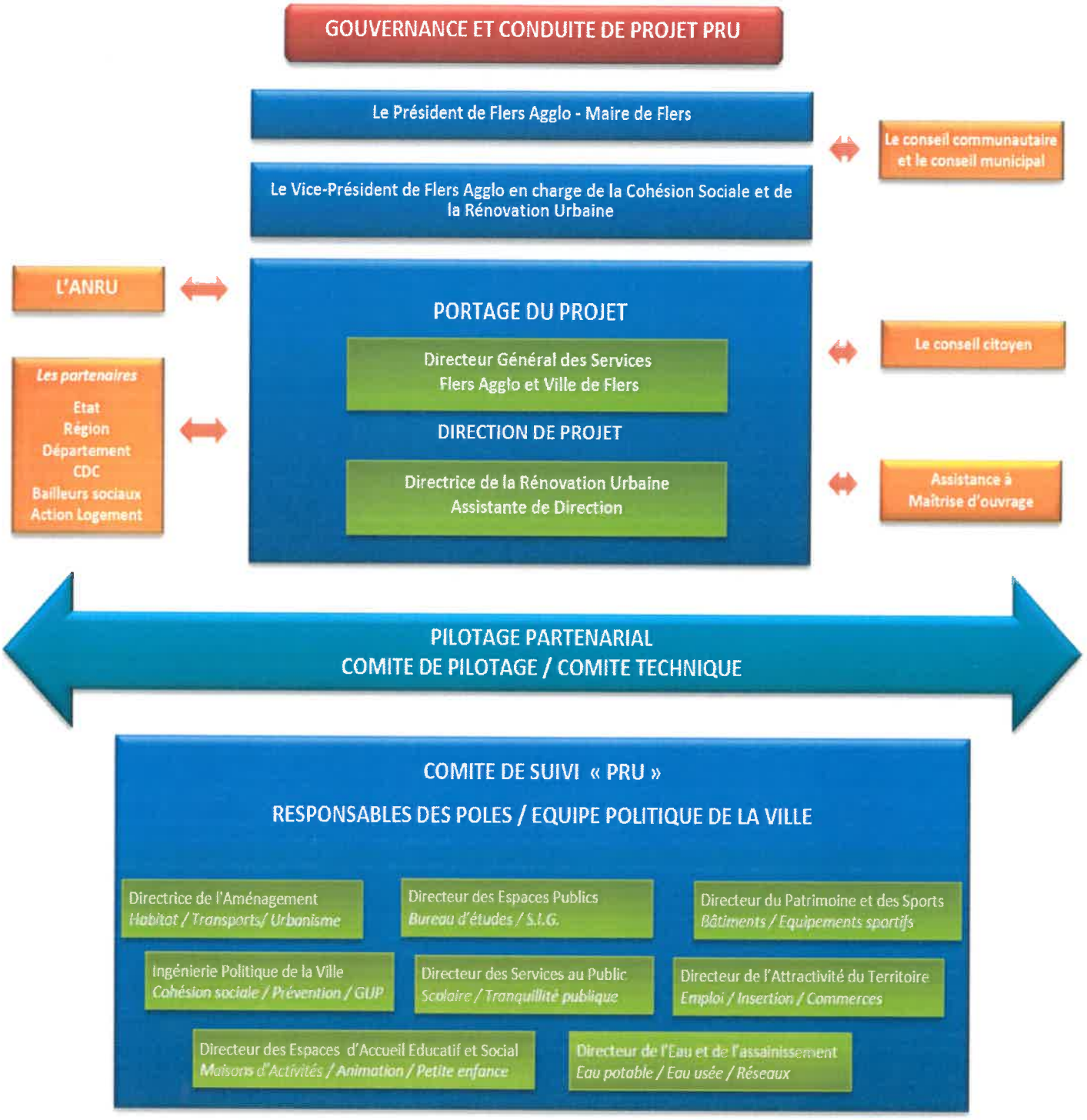
Pour la dimension sociale du projet, le comité de pilotage peut s'appuyer sur l'équipe du contrat de ville mais aussi les autres directions concernées par ce volet

B. *Le pilotage technique du projet d'ensemble : le comité technique partenarial*

Pour assurer le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations, le comité technique PRU (composé des principaux maîtres d'ouvrages) est chargé de veiller à la planification des opérations et de proposer, le cas échéant, d'engager les études nécessaires ou de proposer des adaptations mineures.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Annexe D3
La concertation et la co-construction du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel



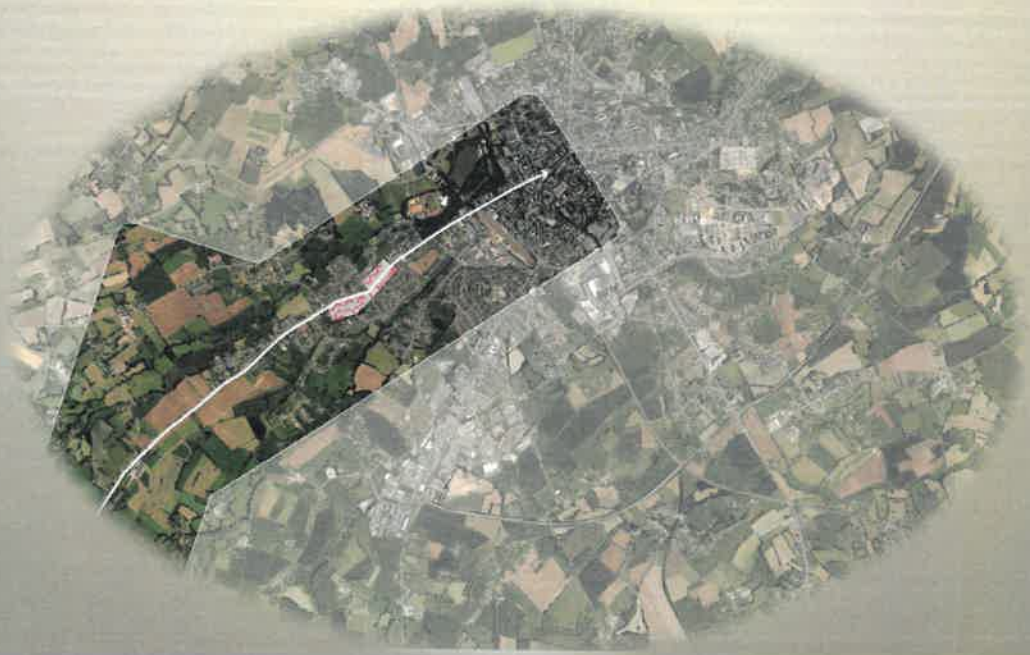
DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Démarches participatives

un volet de la conduite du projet

La concertation et la co-construction du projet de rénovation urbaine du quartier Saint-Michel

FLERS AGGLO- DRU - Nathalie LEROYER



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE - QUARTIER SAINT MICHEL

MAISON DU PROJET - POINT INFOS HABITANT (PIH)

ETUDE URBAINE

SYNTHESE DE LA CONCERTATION

En juillet 2015, Flers-Agglo a signé le contrat de ville. Un des piliers de la politique de la ville porte sur « le renouvellement urbain et le cadre de vie ». Le quartier Saint-Michel est éligible au programme de rénovation urbaine d'intérêt régional.

Flers Agglo a engagé une étude urbaine en juillet 2015, signé le protocole de préfiguration en octobre 2017 et prévoit la signature de la convention pluriannuelle en décembre 2019.

LES ETAPES DE LA CONCERTATION ET DE LA COCONSTRUCTION DU PROJET

Une démarche de concertation a ainsi été mise en place par Flers-Agglo durant les différentes phases du projet :









DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Phase étude - 2015 à 2017 = un projet qui s'est enrichi de l'expertise d'usage des habitants

- 1- Réunion publique ⇨ 29.09.2015 [plus de 110 participants]
- 2- Table ronde "acteurs du quartier" ⇨ 9.12.2015 [26 participants]
- 3- Balade urbaine "découverte de mon quartier " ⇨ 9.02.2016 [15 participants]
- 4- Réunion publique ⇨ 18.02.2016 [plus de 80 participants]
- 5- Atelier "espaces publics" ⇨ 16.03.2016 [26 participants]
- 6- Atelier "vie de quartier" ⇨ 23 .03.2016 [27 participants]
- 7- Atelier "scenarii exploratoire" ⇨ 30.03. 2016 [30 participants]
- 8- Atelier "collégiens" ⇨ 30.03.2016 [12 participants]
- 9- Réunion publique ⇨ 29.09.2016 [plus de 100 participants]
- 10- Atelier "photos langage" ⇨ 15.02.2017 [35 participants]
- 11- Balade urbaine "jeunes " ⇨ 21.02.2017 [5 jeunes]
- 12- Film "Nous Tous" sur la rénovation urbaine ⇨ 3 au 5.07.2017 [10 participants]
- 13- Atelier "mémoire du quartier" film documentaire ⇨ 10.2017

Phase protocole - 2017 à 2019 = des thématiques qui ont permis aux acteurs/habitants de formuler de nouvelles propositions

- 1- Quatres ateliers "stratégie de l'habitat" ⇨ novembre 2018 et mars 2019 [20 participants par atelier]
- 2- Deux journées "usagers et acteurs des équipements de proximité" ⇨ octobre 2018 [30 participants et 10 entretiens]
- 3- Deux tables rondes "Commerces et services" ⇨ novembre 2018 [20 participants]

Phase convention - 2019 à 2024 = une concertation tout au long du projet pour recueillir l'avis des habitants et formuler des ajustements

- 1- Permanance du Point Infos Habitant au sein de la maison de projet ⇨ novembre 2019
- 2- Tenue de réunions publiques lors du lancement de chacune des opérations
- 3- Implication du conseil citoyens
- 4- Mise en ligne sur le site "Flers-Agglo" d'informations sur le projet
- 5- Diffusion d'informations sur le projet dans le magazine de Flers-Agglo

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

AVIS DES HABITANTS SUR LEUR QUARTIER

Diagnostic

1) Identité et vivre-ensemble

- *Un sentiment de relégation géographique et socio-économique :*
  - ⇨ *dans la représentation collective, saint-michel ne fait pas partie de la ville. «Je vais à Flers» / «je rentre au quartier»*
  - ⇨ *une distance à pied dissuasive pour se rendre au centre-ville*
- *Conflits de représentation entre l'image perçue et l'image vécue :*
  - ⇨ *une image extérieure médiatisée du quartier de manière très négative (problèmes de sécurité) et donc dissuasive pour certains locataires*
  - ⇨ *Cependant, un attachement au lieu et à son histoire malgré des critiques.*
- *Un mécanisme de paupérisation ressenti par les acteurs (émergence de nouvelles problématiques sanitaires entre autres).*
- *3 quartiers dans un quartier avec 3 vécus différents- absence de liaison intra et inter quartier*
- *Délitement du sentiment de solidarité ou de l'esprit de village connu auparavant*
- *Unité de voisinage à l'ilot (voire cage d'escaliers)*
- *Absence de lieu de convivialité (départ de la pizzeria)*

2) sécurité/tranquillité et gestion urbaine de proximité

- *Trafic de stupéfiants: une problématique centrale dans le quotidien*
- *Insécurité routière: rodéos réguliers, non-respect de la zone 30 (malgré la présence de ralentisseurs)*
- *Des incivilités et des stratégies d'évitement (pas d'agressions) de certains lieux*
- *Sentiment d'in-tranquillité qui nuit au vivre ensemble*
- *Nuisances sonores*
- *Absence de lieux de stockage dédies aux déchets/encombrants/vélos*
- *Eclairage nocturne insuffisant*
- *Des haies qui font écran*

3) offre d'animation/activité/commerces/services

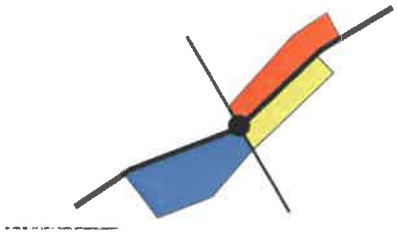
- *Une offre éparpillée dans le quartier Des équipements cachés ou peu visibles de la rue*
  - *⇨ faible fréquentation de certains équipements par les habitants*
  - *⇨ «trou» dans l'offre d'animation pour le public adolescent/jeune adulte*
  - *⇨ associations et services présents mais dissémines et introvertis*
  - *⇨ locaux inadaptés (PMI installés dans des anciens appartements) et indifférenciés (adressage peu visibles).*
- *Présence de commerces de proximité mais en perte de vitesse*
  - *⇨ baisse du chiffre d'affaire progressive depuis 2010 (justifiés par des facteurs macro-économiques)*
  - *⇨ baisse liée à la paupérisation du quartier selon les gérants*
  - *⇨ un chiffre d'affaire généré par le flux de la route (facilité de stationnement)*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- *Discontinuité du linéaire commercial (de part et d'autre de la route) : un handicap*

4) aménagement/mobilité/habitat

- *déni de la route, réduite à sa fonction circulatoire => vie de quartier en arrière-plan*
- *espace public faible en aménités malgré une qualité d'espaces verts situés en arrière-plan*
- *offre de logements inadaptée à la demande dans un marché détendu*
- *surface de stationnement surdimensionnée*
- *densité bâtie allée des Pierres Précieuses et monotonie des immeubles sur l'ensemble des secteurs (pas de diversité).*
- *Derniers étages vacants questionnent les modes d'habité et de la typologie du logement collectif*
- *Absence de centralité (les commerces sont la polarité par défaut) mais inadaptée car excentrée*
- *Le caractère «quartier-rue» de Saint-Michel fait du rond-point l'articulation de ces 3 «plaques» résidentielles*
- *Absence de pistes cyclables et les liaisons piétonnes existantes peu utilisées*



<u>Premières pistes d'amélioration</u>

- *deux demandes antagonistes: plus d'urbanité et plus de ruralité*
- *Maximiser le potentiel d'interactions sociales, économiques autour des commerces (polarité à défaut d'un cœur de quartier) car seul vecteur de socialité*
- *Dédensifier, aérer, désenclaver: «le quartier est trop long, trop haut, trop dur».*
- *Rendre attractif le quartier pour équilibrer la mixité sociale*
- *Travailler la mobilité douce*
- *Travailler sur les itinéraires scolaires et les partenariats inter quartier (atténuer l'isolement de l'école des Vallées)*
- *Créer des synergies entre la maison d'activités, les écoles et les associations sportives*
- *Créer un pôle santé pour regrouper tous les services santé du quartier*
- *Apaiser la rue*
- *Réinvestir certains espaces (jardin partagé) et prévoir des jeux et du mobilier urbain*

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

Flers Agglo

Retour en images sur les temps de la concertation :

















DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

flers Agglo

Je m'exprime sur mon quartier...


"Il faut rénover l'intérieur des logement"


"Les jeunes s'amusent, ont besoin de distraction"


"Mon quartier manque de couleurs"


"Il y a des bêtises de faites par les jeunes"


"Il y a trop de pigeons"


"Mon quartier manque de fleurs"


"Problème de vélos et skates sur les trottoirs"


"Trop de cannettes traînent par terre"


"ne fait pas son travail"


"problème de déjections canines"


"Mon quartier manque de convivialité"


"Liens intergénérationnels, transmission"


"Il nous manque un coiffeur"


"Il faut faire des économies pour renouveler le quartier"


"Il faut conserver les commerces"


"Il y a un problème de stationnement sur les trottoirs"

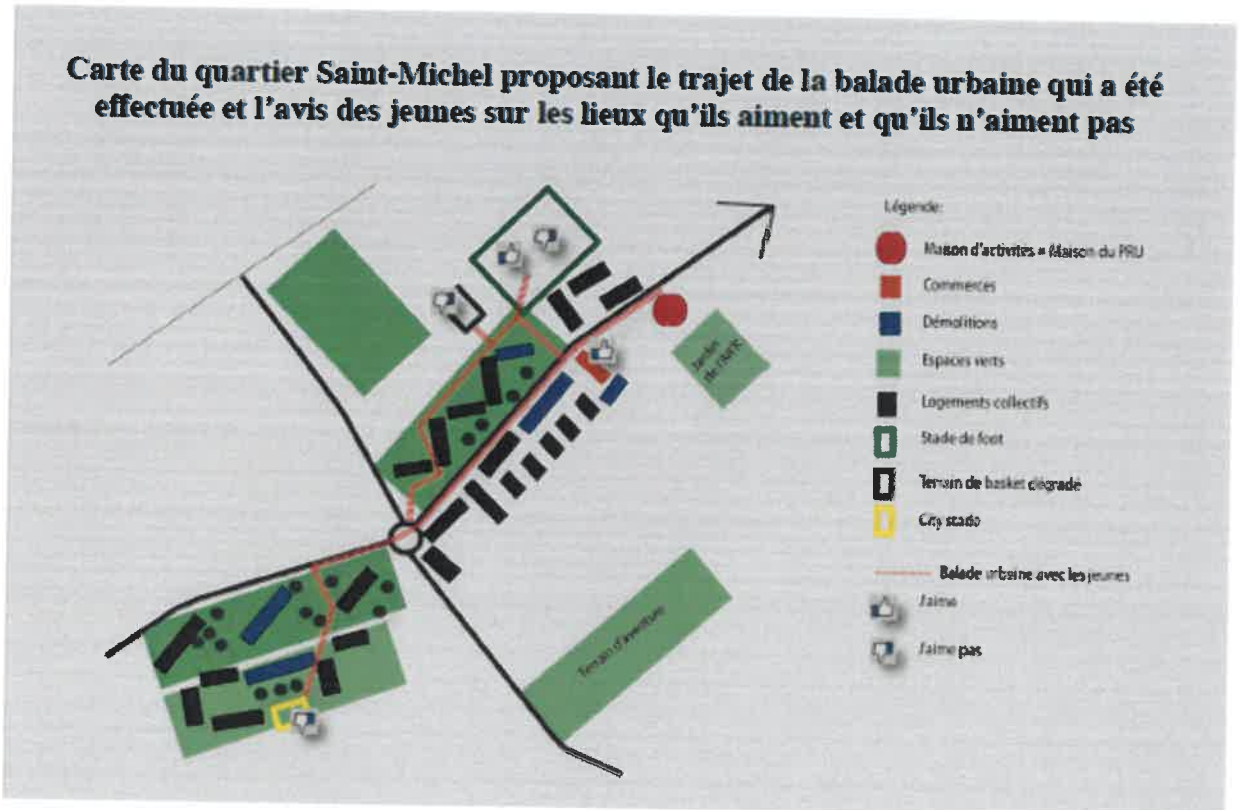

"Je respecte les fumeurs mais ils ne doivent pas laisseur leurs mégots par terre"


"Attention à la propreté intérieure des logements"


"Il faut plus de convivialité"


"Problème de voitures ventouses"

Carte du quartier Saint-Michel proposant le trajet de la balade urbaine qui a été effectuée et l'avis des jeunes sur les lieux qu'ils aiment et qu'ils n'aiment pas



DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

BILAN DE LA CONCERTATION : PRODUCTION DE DEUX SCENARII

Présentation des scénarios d'aménagement à l'issue de la démarche de concertation :

❶ Polarité autour des commerces / ❷ création d'un cœur de quartier

❶ ⇨





❷ ⇨





DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

CHOIX DU SCENARIO D'AMENAGEMENT

En grande majorité les participants ont préféré le scénario 1. En effet, c'est celui qui présente le plus d'avantages :

- Une meilleure ouverture et aération du quartier
  - ⇨ sur le secteur des Pierres Précieuses pour donner plus de lisibilité aux commerces
  - ⇨ sur le secteur des oiseaux pour permettre une ouverture sur le dojo
  - ⇨ sur le secteur des Hommes célèbres pour ouvrir sur le jardin partagé
- La création d'une place urbaine près des commerces avec la création d'un parking à proximité pour améliorer l'accessibilité. Une délocalisation des commerces aurait mis en péril la santé déjà fragile de ces commerces
- La création de plateaux de franchissement afin d'apaiser la rue du Mont-Saint-Michel et prévoir un meilleur partage de la chaussée par un circuit de circulations douces
- L'aménagement d'une polarité sportive au nord du quartier (secteur des oiseaux) près du dojo, qui permet une ouverture sur le bocage en arrière-plan. Un pôle de convivialité avec des bancs, des arbres, des jeux pour enfants, un terrain de boules est fortement suggéré sur ce secteur
- La sécurisation de l'accès à l'école des Oisillons par un élargissement du trottoir devant l'école

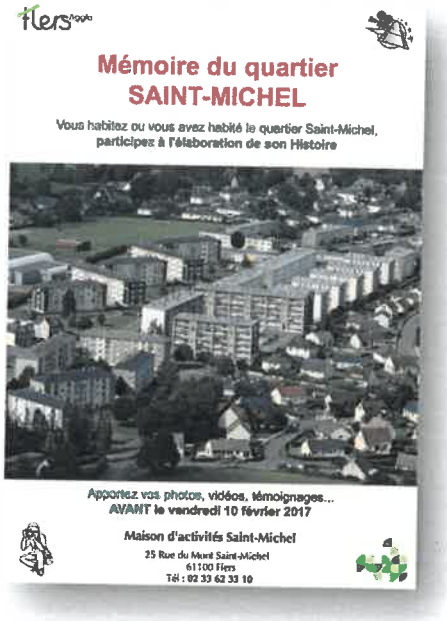
Les études complémentaires engagées dans le cadre du protocole ont permis de conforter ce scénario en proposant de :

- conforter la polarité autour des commerces par un complément de services de part et d'autre de la place urbaine. Un espace paramédical, des logements étudiants et séniors et un multi accueil compléteront la gamme des commerces
- rénover les équipements publics : maison d'activités, école des Vallées
-

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

En complément des ateliers participatifs, un travail sur la mémoire du quartier a été réalisé en 2017

Flers Agglo a organisé un atelier dans les locaux de l'AduQ (L'Association du Quartier), un café-mémoire à la Maison d'Activités et une balade urbaine avec les jeunes du quartier. Au total, une cinquantaine d'habitants, de tout âge, ont pu s'exprimer sur leur quartier.



Le travail de collecte a permis de rassembler beaucoup de photos, articles de journaux, cartes et vidéos du quartier Saint-Michel. ***« Cette collecte a permis de réaliser un support visuel expliquant de manière pédagogique la transformation urbaine à venir du quartier »***.

Ce court métrage a été réalisé par et pour les habitants de Saint-Michel. Un groupe d'habitants a travaillé pendant 3 jours sur la réalisation de ce film. Ils ont participé activement à l'écriture du scénario, à la réalisation (tournage, prise de décisions sur le film) et ont été acteurs. Ils étaient accompagnés par l'association Passeurs d'Images de Caen.



Comme tout le monde le dit « le quartier Saint-Michel va changer » mais comment ? Qu'est-ce qui va réellement être transformé? Ce sont les questions auxquelles des habitants ont répondu dans ce court-métrage intitulé « NOUS TOUS »

Un second documentaire a été réalisé pour rassembler les témoignages, les écrits, les photos de nombreuses personnes ayant souhaité témoigner sur le quartier.

A l'issue de ces ateliers et échanges, il apparaît ***« un fort sentiment d'attachement au quartier »***. *« On restera au quartier, pour le meilleur et pour le pire »* a déclaré un habitant lors des ateliers.

Intérêt des lycéens

Les élèves de la classe de seconde Bac Pro Accueil et Gestion Administration du Lycée polyvalent Jean-Guéhenno de Flers ont choisi de travailler également sur le quartier Saint-Michel dans le cadre d'un projet *Raconte ta ville* en partenariat avec CANOPE (Réseau de création et d'accompagnement pédagogiques). Ce web-documentaire était disponible en juin 2017 sur le site « réseau canope - raconte ta ville ». Une autre manière de témoigner sur le quartier.

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

La Démarche de concertation offre la possibilité aux habitants, aux associations locales, au conseil citoyens et à toutes personnes concernées par ce projet de prendre connaissance du projet, de recueillir les avis, de formuler des observations et des propositions d'ajustement, étant entendu qu'il est de la responsabilité du porteur de projet « Flers-Agglo » et des maîtres d'ouvrages de décider des modifications à retenir.

Flers-Agglo et la Ville de Flers souhaitent poursuivre la concertation engagée avec les habitants depuis le lancement de l'étude en juillet 2015 car elle constitue une étape fondamentale permettant d'expliquer, d'enrichir le projet et d'accompagner le changement.

Pour que cette concertation soit permanente et évolutive en fonction des étapes, il est recommandé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) de mettre en place une « maison du projet » afin de recueillir les avis, les questions, les inquiétudes ou obtenir des renseignements sur les étapes du projet.

De manière pragmatique, il ne s'agit pas de créer un espace de plus mais bien de s'appuyer sur un lieu existant bien identifié « la Maison d'activités Saint-Michel » et sur une initiative expérimentée lors de la rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur « un Point Infos Habitant ».

ACTEURS DE L'INFORMATION ET DE LA CONCERTATION

Dans chaque projet de rénovation urbaine, le porteur de projet (Flers Agglo) doit définir une démarche de co-construction du projet urbain avec les habitants. La concertation s'organise selon les principes suivant:

Les différents maîtres d'ouvrage définissent les actions de concertation et les modalités de leur mise en œuvre pour les parties du projet les concernant, à savoir :

-Flers Agglo pour ce qui concerne le portage du projet urbain dans sa globalité, les espaces publics, les voiries, les infrastructures, les équipements (Multi-accueil et maison d'activité) qui relèvent de sa compétence,

-La Ville de Flers pour ce qui concerne l'école des Vallées, qui relève de sa compétence,

-Les bailleurs sociaux pour ce qui concerne le logement/relogement, les démolitions, les constructions, la réhabilitation et la résidentialisation

-le SIRTOM région Flers-Condé pour ce qui concerne la mise en place des Points d'apport volontaire des déchets (ordures ménagères et tri sélectif).

La Direction de la Rénovation Urbaine a en charge l'organisation des actions de concertation vis à vis des habitants en lien avec le service communication

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

En fonction des sujets abordés, des partenaires tels que les Bailleurs Sociaux pourront être associés à ces permanences afin de répondre aux demandes des locataires.

Le conseil citoyens, les associations du quartier, les associations des locataires, les acteurs de proximité (structures, équipements, commerçants...), les maîtres d'œuvre, les entreprises, les services des deux collectivités sont également les parties prenantes de cette maison du projet

MAISON DU PROJET

La participation des habitants est un élément déterminant dans le processus de conventionnement avec l'ANRU. La « maison du projet » constitue l'outil central de la co-construction du projet de rénovation urbaine et sa mise en place est de la responsabilité du porteur de projet Flers-Agglo.

C'est tout naturellement que la Maison d'activités de Saint-Michel se définit comme la maison du projet car elle est à la fois un lieu bien identifié par les habitants du quartier mais aussi le lieu d'accueil du conseil citoyens. C'est également un lieu de valorisation d'initiatives d'habitants et de développement de projets favorisant le lien social et le vivre ensemble sur le quartier.

Implantée depuis 2005 sur le quartier, la maison d'activités Saint-Michel (agréée centre social) bénéficie naturellement de la confiance de nombreuses familles et habitants et l'équipe a démontré sa capacité à les mobiliser au sein de la structure sur le thème de la rénovation urbaine (la mémoire de mon quartier). L'équipe apporte son expertise en termes de méthodes participatives suscitant l'expression de tous y compris des personnes les plus éloignées des instances de décision.

1- les enjeux de la maison du projet

- *Communiquer : faire connaître le projet*
  La maison du projet doit promouvoir le projet de rénovation urbaine au sein du quartier mais aussi en direction des riverains du site, de la ville voire de l'agglomération.
  Il s'agit de lever les inquiétudes légitimes des habitants, parfois de couper court aux rumeurs mais aussi d'expliquer le sens des arbitrages et l'impact sur l'attractivité du quartier.

- *Informer : comprendre et questionner le projet*
  La maison du projet doit permettre de dialoguer avec les habitants, il faut s'assurer de la bonne compréhension des informations délivrées afin d'aider les habitants à anticiper les changements à venir (démolition, relogement...).
  Il est important de communiquer sur la déclinaison opérationnelle du projet c'est-à-dire le phasage afin d'aborder la question des nuisances liées au chantier, de la durée des travaux, les différentes phases du chantier...

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

- *Co-construire : participer à son élaboration et sa mise en œuvre*
  C'est un lieu dans lequel les habitants pourront s'exprimer et s'inscrire dans une dynamique de co-construction. Ils pourront par exemple clarifier leurs besoins au sein des espaces résidentiels ou dans leur logement, préciser l'emplacement des bancs pour être mieux appropriés par les habitants...
  Toutes ces informations serviront à définir le projet et aussi d'alimenter les professionnels en charge de chacune des opérations. Il s'agit d'intégrer le plus possible les préoccupations quotidiennes afin d'ajuster les réponses techniques au vécu des habitants.
  La co-construction trouve ainsi sa légitimité dans la durée (les usages peuvent changer) et le vécu des habitants (permet d'ajuster certains travaux, matériaux, emplacement) et ses limites dans l'arbitrage (la décision finale relève du maître d'ouvrage) et les moyens financiers dédiés (équilibre financier de l'ensemble du projet).

- *Coordonner les différents acteurs autour du projet*
  Il s'agit d'articuler les différentes concertations à mener tout au long de la mise en œuvre du projet urbain. Cette coordination concerne d'abord la collectivité (sur le volet urbain et équipements) et les organismes logeurs (sur le volet patrimonial et résidentiels). Mais elle peut concerner d'autres temps de concertation portés par d'autres acteurs : association du quartier, entreprise en charge des démolitions pour rassurer sur la mise en œuvre opérationnelle, des investisseurs potentiels...

  La maison du projet est donc un lieu de mise en réseau de l'ensemble des dispositifs de concertation nécessaires à l'accompagnement de la mise en œuvre du projet

2- la vitrine de la maison du projet : Point Infos Habitant

Le Point Infos Habitant (PIH) constitue la traduction concrète de cet espace « maison du projet ». Ce PIH a fait ses preuves lors de la rénovation urbaine du quartier Saint-Sauveur entre 2007 et 2011. Cet espace de proximité est :

- un lieu relais qui permet d'aller à la rencontre des habitants,
- un lieu d'accueil et d'écoute qui permet de comprendre les inquiétudes des habitants,
- un lieu d'expression qui permet de recenser les besoins ou les attentes des habitants,
- un lieu d'information qui permet d'expliquer les opérations programmées dans le cadre du projet, qui concernent Flers Agglo, la Ville de Flers et les bailleurs sociaux.
- Un lieu ressources ou l'on pourra trouver des supports d'informations tels que des plans, des photos, des maquettes ainsi que le film « NOUS TOUS »,
- Un lieu de travail et de promotion qui permet de faire le lien avec les autres démarches du projet urbain (l'atelier relogement), du contrat de ville (marches exploratoires dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité, l'insertion par l'économique)...

DocuSign Envelope ID: 7A94D88F-92A2-4018-98AD-E29DB62A0C3B

3 – l'animation du Point Infos Habitant

L'objectif est d'aller vers les habitants et de pouvoir aisément se rendre sur les lieux faisant l'objet de l'échange.

L'équipe de Direction de la Rénovation Urbaine est en charge de l'animation de ce lieu pour permettre d'amplifier les temps d'ouverture et d'assurer une continuité tout le long du projet.

Le créneau retenu est le mercredi matin de 9h à 12h, deux fois par mois. Un calendrier des permanences sera mis à disposition de la maison d'activités et sur le site de Flers-Agglo

Le format proposé peut être des RDV individuel ou collectif.

Les RDV pourront être pris sur place à la maison d'activités au 02 33 62 33 10

Ou auprès de la Direction de la Rénovation Urbaine au 02 33 64 66 65/02 33 98 19 65

