

CONVENTION PLURIANNUELLE DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE COFINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale Madame Anne-Claire MIALOT, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, Monsieur Amaury DE SAINT-QUENTIN

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, représentée par son président, Monsieur Jean-Paul JEANDON, ci-après désigné « le porteur de projet »

La commune de Cergy, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Paul JEANDON,

La commune de Pontoise, représentée par son Maire, Madame Stéphanie VON EUW

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention

Action Logement Services, représenté par son Directeur Régional Ile-de-France , Monsieur Olivier BAJARD,

Foncière Logement, représentée par sa Présidente Madame Cécile MAZAUD,

La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional Ile-de-France, Richard CURNIER

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

En présence de :
Le Conseil régional,
Le Conseil départemental,

...
Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

SOMMAIRE

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.....	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation et/ou d'agriculture urbaine.....	15
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	16
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain	16
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	17
Article 4. La description du projet urbain.....	17
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés).....	18
Article 4.2 La description de la composition urbaine.....	18
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	20
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité.....	20
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	20
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	20
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	22
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet.....	24
Article 7.1 La gouvernance.....	24
Article 7.2 La conduite de projet.....	24
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet.....	25
Une démarche participative au cœur du projet.....	25
La maison du projet.....	26
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	27
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	27
Article 8. L'accompagnement du changement.....	28
Article 8.1 Le projet de gestion.....	28
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	28
Article 8.2.1 : Quartier Axe Majeur Horloge, Cergy.....	28
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier.....	30
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION.....	31

Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel..	31
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle.	31
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU.....	32
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.....	33
Article 9.4.	Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles ».....	33
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	33
Article 11.	Les modalités d'attribution et de paiement des financements.....	35
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU.....	35
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services..	35
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah.....	35
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	35
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés..	35
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....		37
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU.....	37
Article 12.1	Le reporting annuel.....	37
Article 12.2	Les revues de projet.....	37
Article 12.3	Les points d'étape.....	37
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF	38
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	38
Article 13.	Les modifications du projet.....	38
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	38
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention.....	38
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	39
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle.....	39
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU.....	39
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	39
Article 14.3	Le contrôle et les audits.....	39
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage.....	39
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	40
Article 14.6	Le traitement des litiges.....	40
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		41
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU	41
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	41
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	41
Article 17.1	Communication.....	41
Article 17.2	Signalétique.....	41

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 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 la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, relatif au quartier Axe-Majeur Horloge à Cergy, examiné :

par le délégué territorial de l'ANRU, le 11 juillet 2019, date de l'avis RTP-r.

La présente convention pluriannuelle, sur laquelle s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques¹.

Elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs au quartier Marcouville à Pontoise, en cours de définition.

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

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

Le « projet d'innovation » désigne la composante innovation du projet de renouvellement urbain mis en œuvre dans le NPNRU ou faisant l'objet de financements du PIA au titre de l'axe 1 de l'action Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

Le « projet d'agriculture urbaine » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.

« Partie prenante » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.

« Partenaire associé » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

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

Axe Majeur Horloge, QP095011, Cergy, Val d'Oise
Sébille, QP095012, Cergy, Val d'Oise

Elle sera complétée par avenant pour intégrer les projets et les opérations relatifs au quartier suivant :

Quartier d'intérêt régional : Marcouville, QP095015, Pontoise, Val d'Oise
qui n'a pas encore fait l'objet d'une validation et sera intégré ultérieurement par avenant à la présente convention.

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

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Éléments de contexte intercommunal

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise est née en 1966 de la volonté de l'Etat de contrebalancer « l'étalement anarchique » de la capitale. Devenue Communauté d'Agglomération en 2004, elle compte aujourd'hui 204 000 habitants. L'agglomération, en articulation avec les enjeux régionaux et territoriaux, porte un projet de territoire fondé sur un équilibre emplois/habitant, une alternative à l'étalement urbain et un rayonnement économique et universitaire.

L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est historiquement développée sur le principe de la mixité sociale dont le premier levier est le mode de production des nouveaux logements entre le logement social, le logement locatif libre, l'accession sociale et l'accession libre. Ce principe de mixité sociale a été de façon générale mis en œuvre, depuis le début des années 70, à l'échelle des quartiers et des îlots, conduisant globalement à un équilibre social du territoire, toutefois non exempt de situations contrastées entre les treize communes de l'agglomération et également au sein de celles-ci entre les différents îlots et quartiers.

Le contrat de ville s'inscrit dans la continuité des actions menées depuis plus de 10 ans en termes de renouvellement urbain et de politique de la ville sur le territoire de l'agglomération avec les CUCS et les projets PNRU 1 (Croix Petit à Cergy et Chennevières et Parc le Nôtre à Saint-Ouen-l'Aumône).

Le revenu par foyer fiscal retenu pour le découpage de la politique de la Ville s'élève à 12 800 euros de revenu annuel. Cela a conduit à l'inscription de 9 quartiers dans la nouvelle politique de la Ville, objets d'une attention soutenue, représentant 14 % de la population totale de l'agglomération.

Les quartiers prioritaires sont encore plus marqués par la tendance globale d'agglomération en ce qui concerne la surreprésentation des « adultes isolés », qu'il s'agisse de personnes seules et/ou de familles monoparentales, dans certains quartiers cela concerne plus de 50 % des ménages. Entre 2006 et 2010, la progression des familles monoparentales s'est concentrée sur les quartiers les plus pauvres de l'agglomération. Les autres indicateurs significatifs du diagnostic social de l'agglomération sont : un taux de chômage qui s'élève à 17 % dans les QPV contre 11 % en moyenne pour l'agglomération, et une part des non diplômés supérieure à la part des diplômés dans les QPV, alors que le rapport est inverse au niveau de l'agglomération.

Axe Majeur Horloge : Un projet articulé avec le contrat de ville de l'agglomération

Le quartier Axe Majeur Horloge a été construit au début des années 80.

Administrativement, le quartier se découpe en deux secteurs. Au nord, on retrouve le secteur de l'Horloge, abritant la gare de Cergy-Saint-Christophe, la Bastide et sa centralité commerciale, mais aussi l'Hôtel de Ville et le parc d'activité de l'Horloge. Au sud, il s'agit du secteur Axe-Majeur, qui, comme son nom l'indique, abrite l'ensemble du parcours de l'Axe-Majeur offrant une vue dégagée sur le nord des Yvelines, ainsi que sur la Défense, ou encore Paris.

Au développement de la ville nouvelle, le secteur a été pensé comme une centralité de la ville nouvelle. A l'époque, le site de l'Axe Majeur aurait pu être celui d'un terrain vague, mais il en était tout autrement en définissant des zones à urbaniser ou rurale. Le quartier a été imaginé autour des axes routiers structurants, la présence de la gare RER, la place des 12 colonnes puis la création de l'œuvre de Dani Karavan comme « objet architectural ». Selon les premiers plans, le quartier devait être le principal centre de la ville. Laissant progressivement ce statut au secteur de la préfecture, le quartier était destiné aux cadres et professions intermédiaires.

Il compte aujourd'hui plus de 18 000 habitants et 18 455 emplois.

Le quartier comprend des parcs d'activité :

- Le Parc Saint-Christophe, à l'extrême sud du quartier.
- L'Horloge, à l'extrême nord du quartier.

Le quartier abrite également des composantes architecturales reconnues :

- L'Axe Majeur, site emblématique de Cergy et œuvre majeure de Dani Karavan (Tour du Belvédère, 12 colonnes, esplanade de Paris...).
- Des logements réalisés par l'architecte Ricardo Bofill.
- L'Hôtel de ville au sein de l'ancien siège de BP France.

Le quartier est constitué de plusieurs îlots résidentiels :

- La Bastide, abritant des ensembles de logements collectifs denses de faibles hauteurs, ainsi que la centralité commerciale du quartier.
- L'Axe-Majeur, caractérisé par la place Hubert Renaud et l'ensemble édifié par Ricardo Bofill.
- Les Genottes, qui regroupe une typologie mixte en termes d'habitat, comprenant des ensembles collectifs de faibles hauteurs, mais aussi des ensembles individuels.
- Les Closbilles, principalement caractérisé par la nouvelle ZAC du même nom.
- Le Chat Perché, composé du stade du même nom, d'espaces verts et d'ensembles résidentiels mixtes.

Ce quartier est d'une grande diversité urbaine et socioculturelle, liée à la spécificité de chacun de ses îlots.

Si certains ont su préserver une certaine mixité urbaine et sociale (Lanterne, Chat Perché), d'autres en revanche connaissent une paupérisation et des difficultés sociales croissantes (Verger, Bastide, Genottes) et se trouvent progressivement abandonnés par les catégories de population plus aisées.

Cette situation défavorable s'explique par un accroissement du niveau de paupérisation des habitants, un sentiment d'isolement exprimé par les habitants, une attractivité faible en matière de développement économique, et enfin de difficultés en termes de délinquance et d'insécurité.

Ces quinze dernières années, l'ensemble du quartier a connu d'importants programmes de réhabilitation, de rénovation et de résidentialisation, ainsi que de constructions nouvelles avec plus de 800 logements qui vont générer l'arrivée de populations nouvelles.

- Un quartier aux problématiques sociales fortes et en perte de vitesse commerciale mais avec de l'investissement dans le bâti et des travaux de rénovation
- Un pôle commercial de proximité, capté et centré sur le centre de la zone de chalandise (QPV), avec en conséquence une faible attractivité et diversification
- Un fonctionnement commercial du quartier en circuit fermé et avec une rupture au niveau de la gare entre le parc d'activité de l'Horloge et le pôle commercial du quartier AMH
- Une véritable coupure entre le pôle gare qui fonctionne en liaison avec l'extérieur et les travailleurs hors-zone de la zone d'activité (majoritairement la semaine) et le reste du pôle
- Une non-attractivité du pôle commercial renforcée par la concurrence des pôles de Cergy-le-Haut (marché, cinéma...) et de la Préfecture (centre commercial des 3 Fontaines) et du futur retail park des Linandes
- Une faible dynamique interne (association de commerçants, animations...)

La stratégie du projet repose donc sur une opération de renouvellement urbain globale de longue haleine, débutée au milieu des années 90, avec des investissements publics, des actions de diversification des statuts dans l'habitat et la mise en place d'outils de pérennisation de cette dynamique. L'urbaniste-architecte Antoine Grumbach a conduit le début de l'opération : le domaine privé a été séparé du domaine public, on est passé d'une structure urbaine enclavée et ouverte à tous, à de petites entités privées bien identifiées, des démolitions de bâtiments ont été réalisées. Des rétrocessions et des simplifications foncières (avec nouveaux règlements de copropriétés) ont été décidées et sont en cours de réalisations.

Le plan Grumbach a permis de renforcer la centralité et l'accessibilité du quartier Bastide à l'échelle de la Ville. Voulues comme éléments interdépendants d'un projet de restructuration global qui se poursuit, des interventions majeures ont été initiées et programmées dans le domaine de l'habitat, des espaces et équipements publics.

Certaines des opérations ont fait l'objet de financement au titre des opérations isolées de l'ANRU1. Ainsi, 2,67 M€ de subventions ont été mobilisées par 6 bailleurs sociaux et la Ville pour un coût total de travaux TTC de 17 M€. Ces financements ont permis d'améliorer plus de 800 logements (678 réhabilités, 710 résidentialisés et 814 ayant bénéficié d'une amélioration de la qualité de service) et de réaménager 4 espaces publics et voiries. Ils ont été complétés par des financements et au titre de la convention de renouvellement urbain avec la Région Île-de-France, d'un Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC), du Conseil Départemental et des dispositifs ZRU.

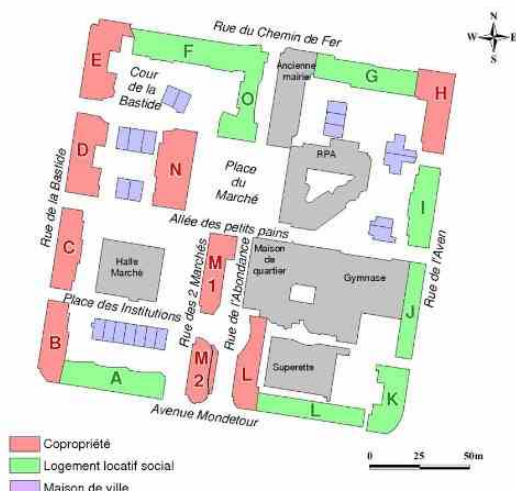
La Ville a également porté sur fonds propres certaines opérations d'affirmation de la vocation de centre-ville, comme le regroupement des services municipaux dans un immeuble de bureaux et des interventions en matière de voirie. A cet égard, en partenariat avec le STIF, et la CACP, la commune a porté la requalification complète du pôle gare et de ses abords.

Afin d'ouvrir ce quartier sur le reste de la ville et veiller à son attractivité, des travaux sur les équipements publics ont également été mis en œuvre : construction de la halle du marché en 2002, déplacement de l'hôtel de ville en 2006 et sa transformation en 2017 en commissariat de police et foyer de jeunes actifs, réfection de la médiathèque de l'horloge en 2013. Ce programme a également conduit à la requalification du skate park, la délocalisation d'une crèche (permettant une offre renouvelée, supérieure et plus qualitative), la création d'un PIMMS, d'un relais petit enfance.

Des interventions sont également venues accompagner les 8 copropriétés du secteur de la Bastide. Construites en 1985, elles connaissent très rapidement des difficultés d'organisation, d'occupation et de ressources financières. Après la signature de deux protocoles d'intervention publique établi dans les années 90 entre l'État, la ville l'Établissement public d'aménagement (EPA) et le Département dès les années 90, ces copropriétés font l'objet du premier plan de sauvegarde de France en 1999. Il sera prolongé en 2001 pour 3 années supplémentaires et mobilisera 1,8 M€ de subventions de l'ANAH. À l'issue de ce premier plan, 6 des 8 copropriétés de la Bastide ont rencontré un certain nombre de difficultés dues aux manquements de l'entreprise désignée pour la réalisation des travaux.

Toutefois, en 2011, un grand nombre de travaux ont été stoppés suite aux défaillances de l'entreprise retenue par les copropriétaires : deux copropriétés ont pu terminer leurs travaux, cinq ne les ont réalisés que partiellement et une n'a pu les réaliser.

Le diagnostic mené en 2013 a fait ressortir la nécessité de poursuivre les interventions sur ce patrimoine. Aussi, en décembre 2015 ont été mis en place pour 5 ans (échéance décembre 2020), 3 dispositifs d'accompagnement adaptés au niveau de dégradation de chaque copropriété, adaptés aux difficultés et dysfonctionnements constatés dans les copropriétés :



- Un plan de sauvegarde visant 4 copropriétés : C, E, H, M

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat visant le redressement de la copropriété dégradée - OPAH CD - D

- un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement de deux copropriétés – POPAC - L, N

La copropriété B a décidé malgré le diagnostic de ne pas s'inscrire dans le dispositif POPAC.

Ces dispositifs ont effectué un important travail de redressement des copropriétés (réduction des impayés de charges, accompagnement social) et le vote de travaux de redressement (juillet 2019) portant sur la couverture et étanchéité, les fenêtres et la ventilation, les portes palières et chauffage. Les travaux retenus permettent un gain énergétique de 25 %.

Un partenariat financier a été mobilisé entre les fonds de la ville, la CACP et de l'ANAH pour permettre le vote des travaux par chaque copropriété :

- la Ville participe pour un total de 980 500 € ;
- la CACP soutient également les travaux à hauteur de 807 126 € ;
- la CACP, au titre de sa délégation des aides à la pierre, a engagé un total de 2 663 288 € d'aide de l'ANAH à l'attention des syndicats des copropriétés en plan de sauvegarde ou OPAH-CD, à laquelle il convient d'ajouter 116 653 € d'aides individuelles attribuées à certains propriétaires éligibles des copropriétés en OPAC et POPAC.

Les aides publiques couvrent entre 70 % et 95 % des dépenses toutes taxes comprises.

La participation financière des collectivités a permis de dé plafonner les aides de l'Anah en application du plan initiatives copropriété développé par l'État. Cette bonification des aides est une opportunité salubre pour la réalisation du projet.

En comptabilisant les subventions portées à la ville pour l'ingénierie (402 898 €) et celles portées aux syndicats de copropriétés au titre de l'aide à la gestion (52 200 €), le total des aides de l'Anah engagées depuis les premières études pré-opérationnelles pour ces trois dispositifs s'élève à 3,235 M€.

Les travaux ont été votés en juillet 2019, ils ont débuté en 2021 pour un calendrier prévisionnel qui échelonne les travaux sur chaque immeuble et se termine fin 2022.

Un accompagnement est par ailleurs encore nécessaire afin de continuer à autonomiser les copropriétaires et ainsi garantir que l'argent public sera utilisé à bon escient.

Séville

Comme indiqué dans le contrat de ville le quartier de la Séville présente encore des signes de forte paupérisation de la population de ce quartier et de la dégradation de qualité de vie.

Dans ce secteur, où une forte dégradation du bâti et de plusieurs copropriétés était constatée, l'accompagnement de la copropriété ainsi que la dynamique de requalification ont permis de bien engager l'amélioration du cadre de vie.

Des difficultés restent cependant avec certaines présences en pieds d'immeuble, sources d'un sentiment d'insécurité croissant parmi les habitants. Bien que ces derniers se soient organisés en deux associations, un sentiment d'isolement persiste couplé de celui d'un repli sur soi.

Aussi en lien avec le contrat de ville, la Ville de Cergy, hors convention pluriannuelle met en œuvre et soutien de nombreuses actions sociales et de requalification urbaine, visant à redonner attractivité, salubrité et dynamisme à ce secteur :

Soutien aux bailleurs sociaux et aux copropriétés pour engager des travaux de rénovation et d'isolation ;

Requalification des espaces et des équipements publics ;

Actions de proximité avec les acteurs locaux du monde associatif, du logement social et de l'éducation, deux établissements du secondaire se trouvant à proximité (collège Gérard Philippe et lycée Galilée) pour développer le vivre ensemble, le sentiment d'appartenance et pour accompagner les différents publics à surmonter leurs difficultés (décrochage scolaire, prévention de la délinquance, retour à l'emploi, isolement des populations) ; développement des actions interbailleurs en lien avec la maison de quartier

Renforcement de la gestion urbaine de proximité notamment sur la propreté et le traitement des déchets, nécessitant, entre autres, des actions de sensibilisation et la coordination des différents acteurs ;

Accompagnement des commerces de proximité pour renforcer le dynamisme commercial

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

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

L'attractivité est pour Cergy, une notion cruciale. Elle repose sur l'image de la ville, la qualité de vie, la convivialité, l'ouverture des habitants perçue par les ménages désireux de s'installer. Elle nécessite, la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation d'équipements.

Au regard des difficultés rencontrées sur le quartier, le projet d'intervention mis en œuvre depuis plusieurs années souhaite répondre sur ce secteur à 6 objectifs majeurs :

- sécuriser le quartier,
- embellir et rendre fonctionnel le cadre de vie,
- améliorer les conditions de vie des habitants dans leur logement,
- rendre attractif le secteur,
- développer les actions d'animation et de sensibilisation en accord avec les enjeux du contrat de ville,
- favoriser l'accès aux soins.

Le plan Grumbach a permis de renforcer la centralité et l'accessibilité du quartier Bastide à l'échelle de la Ville.

Aujourd'hui, l'enjeu est de renouveler l'image du quartier à l'échelle de la ville et de conforter son attractivité pour les résidents et usagers, en agissant sur plusieurs leviers : la qualité de la vie locale, la pérennité et la diversité de l'offre commerciale, la dimension structurante et symbolique des équipements publics.

Pour la période à venir, il s'agit donc de poursuivre la mise en œuvre du PLH 2016-2021, en ce sens il est prévu que les dynamiques de production soient maintenues aux abords du quartier notamment en accession à la propriété pour les ménages locaux.

Les dynamiques de réhabilitation devront quant à elles progresser dans les années à venir notamment sur le parc privé et la finalisation des interventions sur les copropriétés de la Bastide en complément des réhabilitations déjà nombreuses intervenues pour le parc public afin de faire entrer l'ensemble du parc dans la transition écologique pour une consommation raisonnée des énergies et un meilleur confort d'usage pour les habitants.

Dans une volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants et en complémentarité avec les opérations « habitat et commerces » menées, la ville poursuivra les opérations de requalification sur les espaces publics, afin d'apporter une réponse pérenne aux différents dysfonctionnements constatés lors des visites de gestion urbaine de proximité. La requalification du pôle gare qui facilite la desserte et la circulation dans le quartier ainsi que l'attractivité de la gare RER, est accompagnée par des opérations complémentaires comme celle sur l'avenue du Martelet. Ces opérations viennent compléter celles mises en œuvre avec le projet Grumbach pour permettre une mobilité accrue et partagée tant pour les habitants que les salariés qui peuvent venir sur ce secteur. L'ensemble de ces projets de travaux sont réalisés en complémentarité avec les projets programmés sur les bâtiments. En effet, construits depuis l'origine du quartier, les équipements publics connaissent obsolescence et vétusté.

Les investissements sur les équipements publics doivent être poursuivis afin de renforcer l'attractivité du quartier et consolider son ouverture au reste de l'agglomération.

Il se poursuit avec la création d'un centre municipal de santé. Ce dernier va prendre place au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements en accession (programme « les news villa Genottes ») dont la construction débute en 2020. Ce centre répond aux souhaits de la Ville de défendre le droit à l'accès aux soins et à l'objectif de répondre aux attentes légitimes de la population cergysoise, face à la situation préoccupante à venir en matière de démographie médicale. Ces attentes ont été objectivées dans le cadre d'un diagnostic local de santé.

Il importe en complément de concevoir un nouveau lieu comme lieu de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, qui accueille toute la population en veillant à la mixité sociale ; ouvert à

l'ensemble de la population à qui il offre un accueil, des activités et des services ; qui puisse être en capacité de déceler les besoins et les attentes des usagers et des habitants.

Ce lieu doit être un lieu de rencontres et d'échanges entre les générations, qui favorise le développement des liens familiaux et sociaux et les liens inter quartiers, interurbains.

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.

Il s'agit de compléter les actions déjà menées, en reprenant l'équipement central du quartier, nommé « les Roulants », véritable outil de proximité, pour permettre l'ouverture du quartier en proposant un équipement socioculturel favorisant la mise en œuvre des projets prévus dans le cadre du contrat de ville.

En effet, les actions réalisées et encore en cours pour développer un habitat qualitatif permettant mixité générationnelle et sociale, ne pourront porter de manière pérenne leurs fruits que si un projet de structure est développé pour combiner lieu de partage, d'échange, de citoyenneté et de vie culturelle répondant aux enjeux du contrat de ville et aux attentes des habitants du quartier.

Les caractéristiques positives du quartier, en particulier accessibilité selon de multiples modes (grâce à la présence d'un pôle multimodal de premier plan : RER A, gare routière, station vélo) et proximité de zones d'emplois conséquentes (en premier lieu les parcs d'activités de l'Horloge et Saint Christophe), doivent être complétées par un équipement de centralité qualitatif qui apporte une réponse au sentiment d'isolement exprimé par les habitants ainsi qu'au manque de vivre ensemble et de vie de quartier.

C'est pourquoi la Ville souhaite compléter les actions de renouvellement urbain avec une intervention forte pour l'attractivité du quartier grâce à un nouvel équipement central (lieu d'accueil, maison de quartier) : le Douze.

Dans la continuité des actions déjà conduites, il s'agit de poursuivre les investissements répondant aux enjeux du quartier et de ses habitants, en intervenant sur la restructuration de 4 équipements qui permettront par **l'émergence du « Douze »** de remobiliser les habitants du quartier autour d'un projet commun, de favoriser le lien social et les échanges :

- faire un **équipement socioculturel** favorisant la mise en œuvre des projets prévus dans le contrat de ville
- concevoir un nouveau **lieu de proximité** pour compléter les actions menées, en reprenant **l'équipement central du quartier** des Roulants, à **vocation globale, familiale et intergénérationnelle**, qui accueille toute la population en veillant à la mixité sociale ; ouvert à tous et en capacité de déceler les besoins et les attentes des usagers et des habitants.
- préserver la fonction « centre social » de l'équipement dont la notion d'accueil est un élément indispensable de la fonction et du quartier.

Il répond à des objectifs de quatre natures :

Enjeu Urbain :

Il s'agit de

- Construire le projet comme un équipement de centralité.
- Proposer un projet permettant de marquer le quartier Axe Majeur Horloge et d'inscrire cet équipement dans le quartier, la ville et dans son temps.
- Assurer l'intégration urbaine et l'accessibilité des équipements publics dans le quartier.

Enjeu Social :

Il peut être résumé par 5 objectifs :

- Préserver la fonction « centre social » de l'équipement dont la notion d'accueil est un élément indispensable de la fonction et du quartier.
- Permettre l'accueil de manifestations associatives, familiales.
- Développer des synergies entre les différents acteurs de vie musicale de Cergy et entre les différents publics du futur équipement.
- Permettre un usage collaboratif entre les acteurs.
- Rompre le sentiment d'isolement des habitants du quartier.

En effet, un des enjeux phares de cette opération est de préserver la fonction « centre social » qui est un lieu référence pour les habitants. Il doit également permettre l'accueil de manifestations associatives, familiales et le développement des synergies entre les différents acteurs de vie musicale de Cergy et entre les différents publics du futur équipement.

La maison de quartier a pour objectifs de :

⇒ **Favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle, sexuelle et territoriale**

- La mixité sociale

Le quartier Axe Majeur Horloge souffre d'une désaffection et d'une paupérisation accrue qui alimentent son image négative et stigmatisante à Cergy et en Ile-de-France. Un des enjeux majeurs pour les années à venir est de rehausser le niveau social du quartier en incitant les classes moyennes-aisées à demeurer et/ou s'implanter sur le quartier, en leur proposant des logements et des activités correspondant à leurs besoins et aspirations.

Les différents projets de construction et de réhabilitation cités ci-dessus s'inscriront dans une redynamisation urbaine et sociale du quartier.

- La mixité culturelle, intergénérationnelle, sexuelle et territoriale

Le nombre d'étrangers est plus élevé sur le quartier que sur le reste de la Ville. Pour autant on ne peut parler d'enclaves ethniques, du fait que le quartier et particulièrement le centre gare sont des espaces de brassage et de mobilité. Le quartier AMH est un territoire qui présente une diversité sociale et culturelle importante. Le quartier est donc disparate et hétérogène composés de micro territoires (îlots, résidences voire immeubles). Pourtant, il peut s'y développer deux types d'entre soi : l'entre soi subi et l'entre soi choisi.

L'enjeu est de favoriser la mixité pour mieux vivre, faire et être ensemble.

⇒ **Mobiliser et impliquer les habitants pour alimenter le processus de développement du quartier**

- Le quartier Axe Majeur Horloge se caractérise par la diversité culturelle de sa population. Il présente une mosaïque d'identités et de cultures, avec plus de cinquante nationalités et une prédominance de populations originaires d'Afrique noire, d'Afrique du nord et d'Asie du sud.

- Cette diversité socioculturelle est une richesse dans la mesure où elle favorise rencontres, échanges et la découverte de l'autre. Cependant, la mixité culturelle peut constituer un obstacle dans la mobilisation des habitants car elle alimente les réflexes communautaires et le repli sur soi.

- L'implication commune de populations parlant des langues différentes, mues par des réflexes culturels propres et vivant parfois des situations de grande précarité est un défi qui suppose l'existence d'entités médiatrices et de relais locaux proches du quotidien et des réalités des habitants.

- Les associations locales constituent un relais idéal entre les services publics et les habitants dans la dynamisation et l'amélioration de leur vie de quartier. Du fait de leur proximité et de leur connaissance approfondie du quotidien des habitants, les associations facilitent la rencontre entre les aspirations et préoccupations des habitants et les services offerts par la Ville.

- Les associations locales ont vocation à se structurer et à promouvoir une mobilisation progressive des habitants, afin qu'eux-mêmes deviennent les propres acteurs de leur développement et contribuent amplement à une amélioration de la qualité de vie dans le quartier, pour répondre à leurs besoins et leurs aspirations.

⇒ **Développer et encourager l'implication active des habitants dans la vie du quartier, de la Cité :**

- Un tissu associatif varié, dynamique, volontaire mais qui reste cloisonné et sujet à des effets concurrentiels selon les domaines d'intervention. Des effets renforcés par une structuration fragile dépendante de l'implication bénévole. Sur le quartier, on dénombre différentes associations dont le champ

d'intervention territoriale reste variable : il existe des associations d'îlots, des associations de quartier, des associations locales, des associations à envergure départementale voire régionale.

- Les associations d'îlots sont essentiellement porteuses de projets visant l'amélioration du cadre de vie, la solidarité internationale et les animations socioculturelles.
- Il existe plus de 150 associations intervenant sur le quartier dont : 117 associations sont domiciliées à la Maison de quartier AMH, 92 ont des activités permanentes, 12 sont hébergées.
- Une implication d'habitants relais au sein des îlots, du quartier rendue possible grâce aux différentes instances participatives existantes sur le territoire, notamment : Le conseil d'initiatives locales, le conseil citoyen, les associations syndicales libres (ASL), les copropriétés, associations d'habitants.

⇒ **Contribuer à développer une image positive du quartier**

- Les habitants restent attachés à leur quartier bien qu'une image négative perdure. Celle-ci est surtout liée aux aspects visibles de la précarité, du patrimoine bâti vieillissant et des faits d'incivilités ou délictueux visibles sur la voie publique ou dans les espaces communs des patrimoines privés (parkings, halls d'immeubles ou parvis résidentiels).
- Le quartier Axe Majeur Horloge est en mutation urbaine et sociale. Il est noté l'arrivée de nouvelles familles liée au peuplement des îlots du Petit Albi et du Parc Saint-Christophe-Closbilles. Cette évolution contribue au développement de la diversification sociale et la mixité intergénérationnelle.
- Un nombre important d'acteurs locaux constitue une réelle force de développement local. La Maison de quartier Axe Majeur Horloge accueille de nombreuses associations, dont une partie à vocation sociale, culturelle et linguistique.
- La place des habitants, comme celle des services municipaux, des travailleurs sociaux de la CAF, des associations, des Institutions, des bailleurs reste prépondérante dans la réalisation et l'élaboration du projet social, du projet de quartier, du projet de Ville.

Enjeu Culturel :

Dans ce cadre Le Douze doit :

- Offrir des conditions d'accueil du public et de pratique des activités musicales et associatives optimales.
- Améliorer la visibilité et l'impact des actions menées par la ville de Cergy à travers les activités musicales et les activités associatives au sein du quartier par la création d'un équipement adapté et flexible.

Enjeu de fonctionnement :

- Équipement important multifonction, il importe d'apporter des réponses fonctionnelles aux activités de l'établissement, avec la prise en compte d'une rationalisation du fonctionnement et une attention particulière portée aux espaces partagés et à la mutualisation de certaines activités.
- À ce titre le principe de la mutabilité est essentiel, aussi est prévue la modularité des espaces administratifs et associatifs.
- Les qualités acoustiques du bâtiment permettront un meilleur voisinage entre usagers et habitants.
- Les qualités énergétiques déployées répondront aux enjeux d'utilisation raisonnée des énergies. La fonctionnalité du bâtiment permettra des coûts de gestion mesurés.

Ce projet s'inscrit dans une logique de coopération des acteurs locaux (Institutions, associations, groupes constitués d'habitants, ASL-COPRO, bailleurs, etc.) en répondant aux problématiques sociales par des actions collectives, parfois expérimentales (à noter que la maison de quartier accueille chaque semaine plus de 3 300 personnes ; l'accomplissement de ces missions lui vaut l'agrément de centre social, octroyé par la CAF 95 et lui offre une place de choix dans le projet).

Les principaux enjeux auxquels ce projet souhaite répondre sont d'ordre social, urbain, culturel mais également fonctionnel comme il sera vu au point 4.1 de cette convention.

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

Sans objet

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

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

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

Pour que l'équipement soit un réel vecteur de mixité et d'ouverture il s'inscrit dans un ensemble d'actions menées et en cours, conditions de réussite du projet.

Ces actions doivent concourir à une meilleure mixité sociale, une offre commerciale pérenne et diversifiée, dans un cadre de vie toujours amélioré

Vers une mixité sociale renforcée :

Depuis la création de la Ville Nouvelle, Cergy connaît une croissance démographique forte et a toujours voulu et su accueillir de nouvelles populations grâce à la construction d'une offre de logements diversifiée et attractive, garantissant la mixité sociale.

Elle a donc, en accord avec le PLH de l'agglomération, l'objectif de construire environ 500 logements par an (dont au minimum 25% en logement social) et maintenir un taux de logement social à hauteur de 38% à l'horizon 2026

Elle souhaite également attirer des populations nouvelles sur le territoire de la commune, particulièrement les actifs travaillant dans les parcs d'activité économique et notamment ceux aux limites du quartier PRIR que sont le Parc de l'Horloge et le Parc Saint Christophe.

Pour développer et pérenniser la mixité en matière d'offre d'habitat, depuis 2014 ce sont plus de 1300 logements qui ont été livrés sur le quartier et ses abords ; mêlant accession, logements sociaux et logements spécifiques.

L'opération City zen quai, dernière livrée, est en plein cœur du quartier, elle comprend 139 logements dont 59 en accession à la propriété et 83 en logements PLS et LLI, elle est emblématique de celles aujourd'hui encouragées par la Ville puisqu'elle utilise l'opportunité foncière d'un immeuble de bureaux vacants en proximité immédiate de la gare et que son rez-de-chaussée a permis la délocalisation du bureau de poste pour en garantir une meilleure accessibilité.

En marge du quartier, mais à proximité immédiate, l'îlot des Clos Billes est en cours de finalisation avec un total de 885 logements mixant accession à la propriété, logements sociaux et logements locatifs libres, ainsi que des logements étudiants.

Par ailleurs, afin de finaliser l'accompagnement des copropriétés de la Bastide la ville, la CACP et l'ANAH se sont accordés sur la mise en place d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement - POPAC 2021-2023 – visant le suivi des travaux et la poursuite de l'autonomisation des copropriétés. À ce titre, l'ANAH a réservé sur 3 années près de 120 000 € d'aide à la gestion au bénéfice des syndicats de copropriétaires et 100 000 € d'aide au suivi animation au bénéfice de la commune.

Maintenir une offre commerciale

Cette politique en matière d'offre qualitative et diversifiée de logements s'accompagne d'actions pour maintenir la diversité commerciale et proposer des espaces et des équipements publics de qualité.

En matière de commerces, le quartier Axe Majeur Horloge constitue le second pôle d'activités commerciales de la Ville, avec 98 cellules. Dans les années 2000, la paupérisation des commerces s'accroît progressivement par le manque de diversité de l'offre accompagnée d'une baisse de qualité.

Afin de dynamiser l'offre commerciale, la ville s'est appuyée sur le dispositif FISAC pour réaliser 3 opérations de requalification sur l'îlot de la Bastide, mettre en place un accompagnement de proximité auprès des commerçants, - animer le tissu commercial et rendre lisible les cellules par un règlement d'enseignes. Pour continuer de favoriser l'attractivité commerciale la Ville met en place le droit de préemption commerces qui pourra venir en complémentarité des actions d'accompagnement mises en œuvre pour favoriser l'accueil de nouvelles enseignes et de celles pour la requalification du marché forain (des travaux de réhabilitation de la Halle du marché en cœur de quartier participent à cette requalification)

La Ville de Cergy dans le cadre de ses actions de proximité, souhaite stimuler et accompagner la transition énergétique des commerces de proximité, en particulier dans ce quartier. Il ne s'agit pas de créer de nouveaux types de commerces mais de faire évoluer les entreprises existantes. En 2020, en partenariat avec l'ESSEC, une étude a été menée pour voir comment ces commerces peuvent faire évoluer leurs pratiques, et lesquelles en priorité, et comment la mairie peut inciter et accompagner les commerçants à s'inscrire dans une logique de progression permanente dans le respect du développement durable. Cela constituerait pour les commerçants un moyen de fidéliser leur clientèle, de réduire leur empreinte écologique et celle de la ville mais aussi de renforcer le sentiment d'appartenance à la Ville de Cergy et donc de décroiser le quartier.

Cette étude s'inscrit dans l'accompagnement au quotidien, des commerces comme pour la création, la mise en place et le suivi d'une association de commerçants.

Un cadre de vie toujours amélioré

Dans une volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants et en complémentarité avec les opérations « habitat et commerces » menées, la ville a conduit divers projets de requalification sur les espaces publics, avec en dernier lieu la réfection de l'avenue Mondétour, axe structurant du quartier.

Une étude diagnostic pour le cœur du quartier a également été lancée (en vue d'une éventuelle DUP). Elle aura pour conséquence de retravailler sur les aménagements du cœur d'îlot encore non lisibles et enclavés.

Par ailleurs, une opération complémentaire sur l'avenue du Martelet, axe structurant du quartier est programmée dans les prochaines années.

Comme il a été dit, l'ensemble de ces projets de travaux sont réalisés en complémentarité avec les projets de réhabilitation programmés sur les bâtiments et de construction de nouveaux équipements.

Afin de garantir la propreté des espaces, en sus des équipes de propreté, une brigade verte composée de quatre agents investit les rues de la ville. Elle a pour mission (sur l'ensemble du territoire) de faire régner la propreté et pour cela elle peut prévenir et verbaliser.

Dans le cadre de la prévention et sécurité, pour pouvoir user sereinement de l'espace public, la Ville s'est dotée, en complément de sa brigade de police municipale d'un dispositif de vidéo tranquillité qui contribue à la sécurité publique des biens et des personnes dans les espaces publics de centralité.

La médiation est un autre volet de la prévention et sécurité que la Ville a choisi de mettre en œuvre afin de favoriser le dialogue avec la population.

Dans le quartier Axe Majeur et Horloge, elle est mise en œuvre en partenariat avec les bailleurs sociaux qui au travers de l'abattement TFPB participent à son cofinancement, et aux définitions de ces actions.

C'est dans cette volonté de mixité fonctionnelle, sociale du quartier et de diversification de l'offre socio culturelle qu'est prévu l'équipement du Douze.

Par cet équipement la Ville s'engage avec un projet d'établissement du Douze qui sera la charte d'utilisation, un document de référence qui met en place l'art et la manière de travailler les uns à côté des autres, ou ensemble, selon les besoins : d'utiliser et de partager la structure.

La concertation est au fondement de ce qui fait le projet d'établissement. Il ne se définit pas tout seul, il combine l'intérêt général des usagers, les réalités matérielles et les valeurs propres de l'établissement. Il sera garant de son bon fonctionnement et du respect des droits des usagers.

C'est pourquoi la ville implique toutes les parties prenantes dans le processus de rédaction.

Le projet d'établissement nécessite un travail de co-construction mené avec tous ceux qui utiliseront le Douze (agents, associations, usagers, habitants...).

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

Sans objet

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Article 4.1.1 : Quartier Axe Majeur Horloge, Cergy

L'équipement « Douze », sera réalisé après la déconstruction de la maison de quartier, de la tour de l'Observatoire, du gymnase des Roulants et de la crèche intervenue en 2017.

Le parti général du projet urbain contractualisé est le suivant :

- Conservation d'une tour de l'Observatoire, angle allée des Petits Pains sur place du marché, comme symbole du quartier
- Extension du volume global, coté Petits Pains avec inclusion des commerces acquis (sur Place du marché) pour une meilleure ouverture sur le quartier
- Démolition/Reconstruction, coté gymnase (côté rue de l'Aven)
- Extension du bâtiment, côté petit passage.

Les objectifs du projet s'inscrivent dans une démarche de développement durable

En complément de cet équipement et également pour répondre aux enjeux du quartier et face à la baisse du nombre de praticiens, un centre de santé ouvrira ses portes fin 2021 aux Genottes dans le quartier Axe Majeur Horloge. Les travaux démarreront fin d'année 2021.

Il s'agit d'un équipement polyvalent, qui prendra place, dans un nouveau bâtiment construit sur le parking extérieur des Genottes, à 2 minutes à pied du RER Cergy St Christophe, au cœur du quartier en politique de la Ville.

Un espace de 715 m² dévolu au centre de santé comprendra un centre de soin pluridisciplinaire (médecine générale ; cabinets de spécialité ; cabinets dentaires ; service infirmier), une maison de prévention de santé (bilan de santé conventionné, permanences associatives et des actions de prévention). Les tarifs proposés seront en secteur 1 sans dépassements d'honoraires.

Le centre sera ouvert en semaine de 8h à 20h et le samedi matin de 8h à 12h.

Les professionnels seront salariés du centre de santé géré par EM Santé Gestion.

Ce projet bénéficie du soutien de la Région Ile de France dans le cadre de ses financements en PRIR.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Aujourd'hui la composition urbaine de ce quartier présente une trame qui est encadrée par les axes de circulation importants (viaires et ferroviaires). Elle s'est dessinée autour de deux axes piétons structurant le quartier :

- le premier allant d'est en ouest, chemin piétons visant à parcourir le quartier
- le second allant du nord au sud permettant d'accrocher les commerces

Tous les îlots d'habitation sont situés à quelques centaines de mètres d'un vaste parc urbain, mais aussi d'une gare RER (ligne A) et d'une gare routière permettant par bus de relier une grande part de l'agglomération, mais aussi du reste du département. Une place importante est donnée aux circulations douces au sein du quartier (circulations piétonnes, pistes cyclables etc.).

Enfin l'Axe Majeur, œuvre emblématique du quartier vient ouvrir le quartier par une perspective végétale et architecturale de qualité. Dans l'esprit de Jean-Claude Douvry (directeur de l'EPA en 1975), le quartier d'Axe Majeur devait comporter des éléments de centralité. Ainsi, il avait été décidé d'implanter une maison de quartier, un gymnase, une place du marché...

Le cœur du quartier est constitué par l'îlot de la Bastide, traversé par la rue de l'Abondance, de la gare à l'Axe Majeur, qui associe logements, commerces et équipements publics. La Bastide est dessinée selon le plan orthogonal des bastides du sud de la France. L'utilisation de la brique et le beffroi (qui sera reconstruit) rappellent les villes du Nord.

Rompant avec l'urbanisme de « zoning » (séparation des différentes fonctions et circulations) appliqué dans le Grand Centre, le quartier Axe Majeur-Horloge renoue avec le principe de mixité de la ville traditionnelle :

- mixité des fonctions : dans le centre sont étroitement imbriqués commerces (en rez-de-chaussée), habitats (dans les étages), et équipements publics ;
- retour à la mixité des circulations : les urbanistes distinguent les rues piétonnes des rues réservées à la circulation automobile, mais il n'existe pas de séparation stricte sur deux niveaux comme dans d'autres quartiers (ex Grand Centre)
- mixité des formes d'habitat : les opérations de logements collectifs et individuels sont entremêlées.

L'équipement du Douze vient s'intégrer et renforcer les qualités de la composition urbaine d'origine avec l'arrivée d'un élément central et moteur d'attractivité.

Un plan guide du projet.

Les actions sur le quartier se sont dès le départ déclinées selon trois échelles différentes, celle de la ville, celle du quartier, celle de l'architecture domestique :

- aménagement de la Rue des Deux Marchés et des espaces publics
- construction d'une Halle pour le marché et restructuration du parking public
- individualisation des îlots et restructuration des accès aux logements et aux parkings

Voulues comme éléments interdépendants d'un projet de restructuration global qui se poursuit, ces interventions majeures ont été initiées et programmées dans le domaine de l'habitat, des espaces et équipements publics.

Dans une volonté de renouvellement du quartier, pour maintenir une réelle mixité fonctionnelle et socio démographique, des interventions restent cependant à conduire.

Il s'agit dans le cadre du projet NPNRU de compléter les actions déjà menées, en reprenant l'équipement central du quartier véritable outil de proximité des Roulants, pour permettre l'ouverture du quartier en proposant un équipement socioculturel favorisant la mise en œuvre des projets prévus dans le cadre du contrat de ville.

Les caractéristiques positives du quartier, en particulier accessibilité selon de multiples modes et proximité de zones d'emplois conséquentes (en premier lieu les parcs d'activités de l'Horloge et Saint Christophe), doivent être complétées par un équipement de centralité qualitatif qui apporte une réponse au sentiment d'isolement exprimé par les habitants ainsi qu'au manque de vivre ensemble et de vie de quartier.

C'est pourquoi la Ville souhaite compléter les actions de renouvellement urbain avec une intervention forte pour l'attractivité du quartier grâce à un nouvel équipement central (lieu d'accueil, maison de quartier) : le Douze (12).

Il s'agit de

- Construire le projet comme un équipement de centralité.
- Proposer un projet permettant de marquer le quartier Axe Majeur Horloge et d'inscrire cet équipement dans le quartier, la ville et dans son temps.
- Assurer l'intégration urbaine et l'accessibilité des équipements publics dans le quartier.

Il s'agit donc de compléter les actions déjà menées, en reprenant l'équipement central du quartier véritable outil de proximité des Roulants, pour permettre l'ouverture du quartier en proposant un équipement socioculturel favorisant la mise en œuvre des projets prévus dans le cadre du contrat de ville.

En effet, les actions pour développer un habitat qualitatif permettant mixité générationnelle et sociale, ne pourront porter de manière pérenne leurs fruits que si un projet de structure est développé pour combiner lieu de partage, d'échange, de citoyenneté et de vie culturelle répondant aux enjeux du contrat de ville et aux attentes des habitants du quartier.

Les caractéristiques positives du quartier, en particulier accessibilité selon de multiples modes et proximité de zones d'emplois conséquentes (en premier lieu les parcs d'activités de l'Horloge et Saint Christophe), doivent être complétées par un équipement de centralité qualitatif qui apporte une réponse au sentiment d'isolement exprimé par les habitants ainsi qu'au manque de vivre ensemble et de vie de quartier.

C'est pourquoi la Ville souhaite compléter les actions de renouvellement urbain avec une intervention forte pour l'attractivité du quartier grâce à un nouvel équipement central (lieu d'accueil, maison de quartier) : le Douze (12).

Le plan Grumbach a permis de renforcer la centralité et l'accessibilité du quartier Bastide à l'échelle de la Ville.

Aujourd'hui, l'enjeu est de renouveler l'image du quartier à l'échelle de la ville et de conforter son attractivité pour les résidents et usagers, en agissant sur plusieurs leviers : la qualité de la vie locale, la pérennité et la diversité de l'offre commerciale, la dimension structurante et symbolique des équipements publics.

Il importe donc de concevoir un nouveau lieu comme lieu de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, qui accueille toute la population en veillant à la mixité sociale ; ouvert à l'ensemble de la population à qui il offre un accueil, des activités et des services ; qui puisse être en capacité de déceler les besoins et les attentes des usagers et des habitants.

⇒ Avoir un lieu de rencontre et d'échange entre les générations, qui favorise le développement des liens familiaux et sociaux.

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

Sans objet

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

Article 5.1.1 : Quartier Axe Majeur Horloge, Cergy

Dans le cadre d'une recherche de mixité sociale, la Ville a fait évoluer son Plan Local d'Urbanisme. Adopté par le Conseil Municipal le 17/12/2015, il intègre de nouveaux projets d'envergure tout en permettant la mise en œuvre d'objectifs de mixité sociale pour favoriser le rééquilibrage selon la répartition des logements notamment sur les îlots au cœur ou à proximité immédiate du secteur en PRIR. Sur la période 2017- 2024, ce sont près de 1500 logements qui sont ou seront livrés sur le quartier ou ses abords mêlant accession libre (1055), locatif social (136), locatif libre (94) et logements spécifiques à destination des étudiants (192).

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

1600 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un ou plusieurs opérateur(s) auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Toutefois, la Ville de Cergy, ne dispose pas de foncier inclus dans le périmètre du QPV Axe Majeur Horloge permettant de développer ces 1600 m².

Elle a identifié une parcelle cadastrée DT 4, appartenant à Post Immo située à l'intérieur du QPV permettant d'accueillir ces 1600 m². Post Immo s'apprête par ailleurs à lancer un appel d'offres en vue de la cession de cette parcelle à un promoteur.

La Ville de Cergy s'est rapprochée de Post Immo afin que la contrepartie due à Action Logement puisse se réaliser au sein du programme immobilier du promoteur qui sera retenu par Post Immo dans les conditions techniques et financières précisées à l'annexe B1.

0 droits de réservation de logements locatifs sociaux (sans objet)

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B1 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.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

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

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

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

Dès 2015, la CACP a lancé une série d'échanges avec ses partenaires afin de mettre en œuvre la réforme de la demande et des attributions. L'année 2016 a été consacrée à l'élaboration un Document Cadre

d'orientations sur les Attributions (DCOA) et une Convention d'Equilibre Territoriale (CET). Ces documents ont été validés lors de la première Conférence intercommunale du logement le 12 décembre 2016. Ils allaient déjà dans le sens de ce qui était à l'époque le projet de loi Egalité Citoyenneté (amélioration de l'accès au logement pour les publics prioritaires, renforcement des attributions en faveur des publics les plus fragiles en-dehors des quartiers de la politique de la ville...) sans toutefois aller jusqu'à la définition d'objectifs chiffrés. Ces documents sont est annexés à la présente convention (annexe D1).

Les objectifs inscrits dans le document cadre adopté par la Conférence intercommunale du logement sont les suivants :

ORIENTATION N°1 - Objectifs généraux d'attributions des logements sociaux

- Améliorer le taux de satisfaction de la demande (6.6 demandes en attente pour 1 attribution) et le délai moyen d'attribution (25 mois).
- Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation et à ses choix, et dans un délai raisonnable.
- Prendre en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans le choix des ménages attributaires.
- Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages : d'âges différents ; de compositions familiales variées ; actifs et inactifs ; avec des niveaux de ressources divers.
- Accompagner le développement économique et l'emploi sur le territoire par le logement des salariés.
- Assurer une équité de traitement des demandes de logement social sur le territoire et en améliorer la transparence.

ORIENTATION N°2 - Orientations en matière de priorités liées à la situation individuelle du demandeur, en fonction notamment de ses difficultés de logement

- Améliorer le taux de satisfaction des demandes « prioritaires » : Ménages labélisés ACD (3.14 demandes en attente pour 1 attribution) / Ménages reconnus prioritaires et urgents DALO (3.43 demandes en attente pour 1 attribution). Les taux de satisfaction de ces demandes doivent rester toujours au moins deux fois meilleur que le taux de satisfaction de l'ensemble des demandeurs.
- Prendre en compte les critères réglementaires de priorités dans les différents processus de désignations et d'attributions des logements
- Favoriser les attributions en faveur des ACD en dehors des quartiers prioritaires et de veille de la politique de la Ville.
- Veiller à une mise en œuvre du droit au logement performante mais la plus équilibrée territorialement possible

ORIENTATION N°3 - Orientations en matière de priorités locales

- Afin d'assurer la meilleure intégration possible des ménages et la réussite de leur accès au logement, le lien avec le territoire cergypontrain sera pris en compte pour analyser les demandes, notamment en cas d'égalité de situation, sans pour autant être un critère d'exclusion

ORIENTATION N°4 - Orientations en matière de mutations sur le parc social

- Améliorer le taux de satisfaction pour ce type de demande (8 demandes en attente pour 1 attribution) et le délai moyen d'attribution (25 mois) avec pour priorités : Sous-occupation et sur-occupation ; Adaptation au handicap ; au vieillissement ; Prévention des expulsions ; problème d'adéquation loyer / ressources ; Mobilités professionnelles ;

Les objectifs inscrits dans la Convention d'équilibre territoriale sont les suivants :

- Pour chaque attribution, et particulièrement sur les quartiers les plus fragiles et sur les ensembles immobiliers neufs, les acteurs prendront en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans la désignation et le choix des ménages attributaires.
- Conformément à l'article L441-1-2 du CCH, la priorisation de certains ménages selon sa situation individuelle, notamment de ses difficultés de logement (ACD, DALO), doit se faire

dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes.

- Les acteurs veilleront à une mise en œuvre performante du droit au logement et des accords collectifs mais la plus équilibrée territorialement possible.
- Plus spécifiquement, conformément au contrat de Ville et à la politique nationale, compte tenu de leur fragilités sociales, les attributions hors et en QPV feront l'objet d'une attention particulière afin que les écarts « sociaux » diminuent.
- Par ailleurs, dans les secteurs en dehors de la géographie prioritaire (QPV, ANRU, etc.), les acteurs veilleront à ce que les ménages plus fragiles soient accueillis dans des proportions significatives, dans la mesure des possibilités offertes par les caractéristiques des logements libres, notamment en matière de taux d'effort.

Deux indicateurs de suivis ont été retenus par la CET et devront être dans la mesure du possible, supérieurs ou égaux aux moyennes intercommunales 2015 :

- La part des attributions en faveur de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (moyenne intercommunale : 67%)
- La part des attributions en faveur de ménages « prioritaires » (moyenne intercommunale : 22%)

En contrepartie, en QPV, les acteurs veilleront à favoriser l'attribution des logements à des ménages « équilibrants ». Deux indicateurs de suivis ont été retenus par la CET et devront être dans la mesure du possible, supérieurs ou égaux aux moyennes intercommunales 2015 :

- La part des attributions en faveur de ménages en situation d'emploi (moyenne intercommunale : 85%)
- La part des attributions en faveur de ménages dont les ressources sont supérieures au plafond PLAI (moyenne intercommunale : 33%)

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 mettre à jour le document cadre tel qu'il a été prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH et de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant le 31 décembre 2022 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Enfin, il convient de noter que la commune de Cergy a engagé un travail partenarial avec Action Logement et 3 bailleurs présents sur le QPV (Efidis, LSVO, I3F). Ce travail a pris la forme d'un protocole d'accord concernant l'attribution des logements situés dans le périmètre de l'îlot « La Bastide ». Ce protocole s'inscrit dans le cadre d'un partenariat visant à instaurer la coordination et la concertation entre le service logement de la commune, les services de l'État, les réservataires et les bailleurs de logements sociaux, dans le but de favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale, ainsi que de favoriser la mixité sociale et ainsi, éviter la paupérisation du quartier de l'îlot "La Bastide" à Cergy, en particulier.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

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

Il s'agit d'un programme pour lequel le pilotage opérationnel est assuré par la Ville, service projets urbains, direction de l'aménagement et de l'urbanisme, la convention est suivie par la direction de la ville durable, les deux directions sont au sein de la direction générale adjointe développement du territoire, bien entendu en informant la CACP, notamment service Habitat et Solidarités urbaines, S'agissant d'un projet d'équipement global, il sera difficile d'évaluer l'impact du projet avant son terme. Néanmoins, pour suivre l'avancement du projet est assuré par un comité technique qui se réunit environ tous les mois, ainsi que d'un comité de pilotages.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la commune conduit le pilotage opérationnel du projet.

La Ville a désigné une assistance à maître d'ouvrage, attribuée à JP Lott, et un seul pilotage opérationnel dont le chef de projet est en charge.

La conduite du projet est complexe :

Site, occupé, très contraint, avec des habitations à grande proximité, peu de dégagement

Réalisation de démolition partielle et reconstruction

Découpage de l'opération en 3 phases.

Comme le projet va se développer en 3 phases, il est essentiel que les différents utilisateurs soient associés afin de pouvoir préparer leur réinvestissement du lieu, ce qui pour les premiers se fera dans un ensemble encore en construction.

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

Article 7.3.1 : Quartier Axe Majeur Horloge, Cergy

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

Une démarche participative au cœur du projet

La concertation et le partage de réflexion s'inscrit dans l'ADN du projet. L'objectif est d'informer tous les acteurs concernés, répondre aux craintes et attentes des cergysois et renforcer l'appropriation collective du projet. Tous les habitants et toutes les générations de Cergy sont concernés par Le Douze. Chacun peut clamer "*C'est mon projet*".

La volonté de la ville est d'impliquer au mieux toutes les parties prenantes : bénéficiaires, usagers, citoyens, partenaires, associations et agents, afin de les rendre acteurs du projet. Il s'agit d'un projet de longue haleine qui a été pensé et discuté pendant cinq ans. Aucun aspect n'a été mis de côté, et les échanges ont été bien au-delà des questions sociales et culturelles. Chaque service a pu proposer et porter sa pierre à l'édifice pour aboutir au projet définitif de cet équipement pluridisciplinaire socio culturel.

Dès la programmation, la ville a eu le souci d'intégrer la parole des usagers en invitant les partenaires associatifs de la maison de quartier à participer aux groupes de travail.

Pour tenir compte des nombreuses demandes faites par les usagers, habitants ou commerçants, la ville met en place une démarche de concertation afin de répondre au mieux à leurs besoins et à leurs attentes. Plus qu'une simple concertation, la ville organisera une démarche de conception collective du projet, laissant plus de place à la créativité et à la production d'idées des publics concernés.

En amont et durant toutes les étapes de ce chantier singulier pour les quartiers Horloge et Axe Majeur et l'ensemble du territoire, la ville de Cergy organise régulièrement des réunions publiques d'information ou des cafés chantier autour du projet du Douze. Elle déploie aussi un large dispositif d'information reposant sur un plan de communication majeur : rubrique dédiée sur le site internet de la ville cergy.fr/ledouze, journal *Cergy Ma Ville*, newsletter, vidéos...

De nombreuses actions de participation citoyenne sont menées depuis le lancement du projet :

Une commission de travail pour la dénomination du site : les associations du quartier ainsi que les futurs bénéficiaires ont été mis à contribution lors de séances de travail portant sur le nom de l'édifice. Les réflexions ont amené le groupe à proposer « Le Douze ». En effet, cette appellation semblait des plus appropriées au regard des spécificités du quartier :

Les douze segments de l'horloge la plus grande d'Europe, située à l'entrée du quartier ;

L'adresse de l'équipement qui se situera au 12 allée des Petits Pains ;

Les 12 stations de l'Axe Majeur de Dani Karavan, dont les 12 colonnes.

Une liste de 10 noms a été proposée au conseil municipal. La délibération des élus a conforté le choix judicieux du groupe de travail.

Le projet social de la maison de quartier Axe Majeur Horloge est le document de référence de chaque maison de quartier de la ville, qui fixe ses orientations pour les 4 prochaines années. Il est validé par la Caisse d'allocations familiales (CAF) et permet l'agrément « centre social ». Élaboré en co-construction avec les habitants, les associations, les différents acteurs du territoire, le projet social permet d'adapter les projets en fonction des attentes repérées ou exprimées par les habitants. Le nouveau projet social a été validé fin 2019 pour une durée de 4 ans par la CAF. À cet effet un comité de pilotage et comité technique au sein desquels siège l'association du conseil citoyen de l'Axe Majeur Horloge et de la Sébille se sont réunis de février à juin 2019.

Le projet d'établissement du Douze co-construit avec les associations et les cergysois, charte d'utilisation, véritable document de référence qui met en place l'art et la manière de travailler les uns à côté des autres, ou ensemble, selon les besoins : d'utiliser et de partager la structure. Il nécessite un travail de co-construction mené avec tous ceux qui utiliseront le Douze (agents, associations, usagers, habitants...).

Un avant-projet établi entre les directions de la ville directement impliquées dans la vie du futur équipement. Présenté au maire et aux élus durant l'été 2018, il s'est depuis développé et enrichi en partenariat avec une centaine d'associations de quartier.

Un programme de formation/action, élaboré par le Centre National de la Fonction Publique, a été mis en place de septembre 2018 à juin 2019, pour permettre aux associations et agents de la ville d'échanger dans les meilleures conditions.

Le conseil citoyen de l'Axe Majeur - Horloge et de la Sébille constitué en association depuis le 5 octobre 2016. Au cours de différents temps de rencontre, les membres ont fait part de leur intérêt sur les questions relatives au dynamisme du quartier et la nécessité de l'ouvrir sur le reste de la ville. Ils souhaitent ainsi s'investir sur le cadre de vie du quartier et l'ouverture de l'équipement socioculturel. Ils seront amenés à travailler sur la mise en œuvre du projet de territoire et les modalités de concertation auprès des habitants du quartier pour la mise en place de la maison des projets.

Pour produire de l'adhésion et de l'engagement dans la durée, les phases de travail sont étalées sur deux ans, rythmés par des temps forts marqués par les grandes avancées du projet. La ville installe les conditions d'émergence d'une intelligence collective qui permet de co-construire ce projet, dans lequel le Conseil citoyen AMH et Sébille est un interlocuteur de premier rang, associé au planning de concertation.

Le travail de co-construction s'effectue au sein d'un groupe de travail dont les séances sont intercalées par des réunions de travail qui incluent les agents, les habitants et les usagers. Lors de ces réunions intersessions, le travail du groupe de rédaction est présenté et amendé par les participants. Chaque étape étant validée au cours du processus de conception, les décisions sont prises collectivement et issues de l'ensemble des participants.

Des cergysois ambassadeurs du Douze et de ses différentes facettes grâce à une campagne s'appuyant sur les ambassadeurs du projet est déployée sur les outils de communication de la ville (affichage, journal distribué dans toutes les boîtes aux lettres, réseaux sociaux, site Internet, palissade de chantier...).

5 réunions publiques se sont déroulées avant le lancement des travaux : présentation du projet aux riverains, présentation du projet final aux associations, présentation du projet final aux riverains, information sur le déménagement de la crèche des Roulants, réunions publiques annuelles dans les quartiers.

Des cafés chantiers pour aller à la rencontre des publics pour aller à la rencontre des publics afin de leur présenter le projet et leur permettre de donner leur avis ou de répondre à leurs questions. Ils sont organisés régulièrement les mercredis pendant le marché afin de toucher le plus grand nombre (2e plus grand marché du Val-d'Oise par sa taille, premier marché par son attractivité, 220 commerçants).

Des visites de chantier ouvertes au public afin de présenter le projet, les coulisses du chantier, échanger et répondre aux questions des habitants. Chaque visite est ouverte à quinze adultes maximum pour des raisons de sécurité. Voir la vidéo : https://youtu.be/xE2D93HD_LU

Réalisation d'une fresque collective sur les palissades de chantier par dix jeunes Cergysois des quartiers Horloge et Axe Majeur (Aisha, Aïtem, Alexandre, Fatima, Faustine, Liliane, Lorenzo, Maria, Sara et Stessy) réunis avec Raphaël, alias MA2P, et Cyril, alias 2FLUI, deux artistes de l'association cergysoise *Art Osons!*, afin d'embellir les palissades de chantier du Douze de fleurs colorées car ce projet "*c'est comme une petite graine qui devient une belle fleur*". Voir la vidéo : <https://youtu.be/akWuDj49uks>

La maison du projet

La Maison du projet du Douze est un lieu d'informations, d'échanges et de rencontres pour tous les habitants.

Lieu central dans le dispositif de concertation et de co-construction du projet, cet espace doit permettre au public de trouver toutes les informations sur le projet du Douze. La maison de quartier intégrera le Douze en septembre 2021. Ainsi, les visiteurs actuels sont naturellement ceux du Douze. Il était donc évident d'installer la maison du projet dans ce lieu emblématique du quartier fréquenté par plus de 4 500 visiteurs par semaine (3e maison de quartier la plus fréquentée en Île-de-France).

Les missions fondamentales de la Maison du projet sont de :

Communiquer : instaurer un espace de dialogue permanent autour du projet

Informier : permettre de comprendre et questionner le projet à travers différents outils et actions :

Journal du projet ;

Une exposition permanente racontant l'histoire du quartier, du projet ainsi que les grandes étapes des travaux ;

Des vidéos sous-titrées de présentation du projet :

Visite virtuelle en 3D du Douze :

La naissance du projet (time-lapse des travaux)

Interviews des différents acteurs : élus, architecte, futurs utilisateurs, habitants...

Des temps d'échanges récurrents sur des cibles spécifiques (groupes scolaires, associations, -usagers...)

Co-construire : mise en place d'ateliers avec les associations et les groupes scolaires du quartier, coloriage géant participatif du Douze et de son quartier, mur d'idées, création d'un escape game autour du projet avec les jeunes du quartier...

Un coloriage participatif pour continuer de travailler sur la mémoire du quartier

Favoriser le vivre ensemble, en lien avec les acteurs du quartier.

Les cibles principales de la maison du projet sont les usagers, les riverains, les associations et les scolaires. La maison du projet sera ouverte : les mercredis de 10 à 12 h et de 14h à 19h et les vendredis après-midi de 14 à 19h ; et chaque premier mercredi du mois il est envisagé une ouverture jusqu'à 20h30. Les agents d'accueil de la maison de quartier seront à disposition sur ces plages horaires pour accompagner et répondre aux questions du public. Ils auront également pour rôle de faire connaître le projet aux visiteurs de la maison de quartier et inciter les visiteurs à aller découvrir la Maison du projet.

Aussi, des ateliers de co-construction et de présentation seront organisés une fois par mois avec les groupes scolaires des quartiers.

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 : un seul chef de projet (cf. 7.2).

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 sur des instances en charge de l'évaluation du programme.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

La gestion du projet est prise en compte afin de minimiser les impacts du chantier sur le quotidien des usagers, des habitants et des commerçants notamment.

Pour les services qui étaient présents au sein de l'équipement préexistant notamment ceux de la maison de quartier, un site temporaire a été aménagé au sein d'une école désaffectée depuis quelques années : celle de « la lanterne » où un réaménagement des 1.300 mètres carrés a été réalisé, des travaux de réhabilitation complète (chauffage etc) pour permettre aux usagers de pouvoir continuer à fréquenter ce centre d'action social de premier plan qu'est la maison de quartier AMH. Ce nouveau lieu est favorable à l'éclosion des collectifs d'associations qui y sont accueillies.

Début 2020, la première partie du Douze doit être livrée. Parallèlement, et afin que l'aspect chantier ne perde pas pendant des années, la place du marché va s'embellir. En effet, elle a entrepris un relooking dès cet automne, qui arrivera à son terme quand l'ensemble du Douze sera achevé. Dans un premier temps, pour la livraison de la salle de spectacle donc, elle va être parée de pots rouges d'un mètre soixante de haut. Dedans, de grands arbres de trois mètres vont prospérer tranquillement, bien à l'abri des mouvements des marchands, des clients et autres impétueux caddies. Ces arbres en cépées à feuillage caduc animeront et diversifieront les couleurs de la place. Un bon début pour être en phase avec le nouveau phare de la vie cergysoise qui se profile

En parallèle, la palissade de chantier a pris des couleurs, à l'occasion du rendez-vous annuel des Terrasses d'été, la maison de quartier Axe Majeur Horloge a organisé un atelier de graff en partenariat avec le Collectif de la Lanterne. Vendredi 26 juillet, une fresque est venue habiller une partie de la palissade de chantier du Douze. Afin de rendre ce projet participatif, les artistes du collectif ont travaillé en collaboration avec des jeunes du quartier... de la conception à la réalisation !

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

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

Article 8.2.1 : Quartier Axe Majeur Horloge, Cergy

La Ville a fait le choix de demander 10% d'heures d'insertion,

Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

EIFAGE (gros œuvre) =	7238 heures à réaliser
PATRIMOINE ET RENOVATION (entreprise générale de rénovation et de construction) =	2097 heures à réaliser
CESA électricité	1068 heures à réaliser
UTB (plomberie/chauffage/ventilation/climatisation/couverture ...) =	1131 heures à réaliser
Projet	11534 heures à réaliser sur la totalité

Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre
Ces objectifs seront mis en œuvre de manière adaptée aux spécificités du projet.

Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain
Ces objectifs seront mis en œuvre de manière adaptée aux spécificités du projet.

Objectifs qualitatifs en matière d'insertion
Il a été choisi de privilégier les ETTI (entreprises de travail temporaires d'insertion) plus que les ETT (entreprises de travail temporaire) afin de :

Redynamisation par la mise en situation de travail, fondé par un principe d'alternance (travail /accompagnement/formation professionnelle)

Résolution des « freins à l'insertion sociale et professionnelle via un accompagnement renforcé visant :

Assurer le suivi et l'accompagnement social et professionnel

Aide à trouver un emploi dans des conditions habituelles du marché du travail ou une formation adaptée à leur compétence

Construire un projet professionnel (via un bilan de compétence, de formation et de l'expérience du salarié)

Développer des compétences des salariés en insertion (mise en place d'actions de remise à niveau, de formation.....)

Pour mémoire, les publics cibles ont ainsi été définis :

Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage)

Les allocataires du R.S.A demandeurs d'emploi ou ayant droits

Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L 5312-13 du code du travail, fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi

Les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapée (AAH), de l'allocation d'invalidité

Les jeunes de faible niveau de qualification ou sans expérience professionnelle

Jeunes sortant de l'EPIDE (établissement pour l'insertion dans l'emploi)

Jeunes de l'école de la seconde chance

Les personnes prises en charge dans le dispositif insertion par l'activité économique (IAE)

Les demandeurs d'emploi de + de 50 ans

Le facilitateur peut aussi valider d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières sur avis motivé de pôle emploi, des maisons de l'emploi, des plans locaux pluriannuels pour l'insertion et l'emploi (PLIE), des missions locales, ou des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH)

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

La volonté d'inclusion que porte la Ville se retrouve dans la mise en œuvre des clauses d'insertion, pour lesquelles la ville a un Chargé de mission Clauses Sociales. Ce chargé de missions est le facilitateur des clauses sociales et veille à l'application des clauses sociales que la ville a inscrit dans ces marchés de travaux.

Le « facilitateur » est au centre de la mise en œuvre de la clause sociale, il assure un rôle d'interface entre les différents services du donneur d'ordre, les entreprises ainsi que les acteurs de l'emploi et de l'insertion du territoire. Il est le garant de la réussite de la clause.

Il faut noter que pour que les clauses d'insertion soient bien prises en compte il faut une validation par le facilitateur qui valide les critères du candidat en insertion. Ses missions peuvent se résumer ainsi :

- L'accompagnement du maître d'ouvrage dans la rédaction de la clause (dans le cas du « 12 », il a notamment rédigé l'additif à l'acte d'engagement sur la clause en optant pour l'article 38 du nouveau code des marchés publics. Article qui va prendre en compte des considérations relatives à l'économie, à l'environnement, au domaine social, à l'emploi ou à la lutte contre les discriminations et qui devient un critère d'exécution du marché)
- Conseil auprès des entreprises dans la mise en œuvre de la clause (information sur les structures d'insertion pour trouver des candidats et surtout rappel des critères d'éligibilité. cela peut aussi passer par de l'embauche en CDD/CDI/contrat pro.)
- Mise en place d'un réseau partenarial de structures d'insertion (ETTI/AI/ETT...)
- Participation à l'identification des publics bénéficiaires en lien avec le prescripteur (obligation de valider l'éligibilité des candidats avant toutes mises en poste)
- S'assurer de la bonne exécution de la clause par les entreprises (réception mensuelle des heures réalisées)
- Transmission des éléments nécessaires à l'évaluation de la clause (le logiciel ABC CLAUSE permet de gérer au quotidien les opérations, décompte des heures par marchés, états de présence des salariés, communiquer et rendre des comptes.)

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Aussi, afin de valoriser la mémoire de l'équipement, une campagne s'appuyant sur des ambassadeurs du projet est déployée sur les outils de communication de la ville (affichage, journal distribué dans toutes les boîtes aux lettres, réseaux sociaux, site Internet, palissade de chantier).

Des vidéos du projet sont réalisées, notamment un time-lapse de l'écrtage de la tour, des visites de chantier, de la réalisation de la fresque. L'ensemble de ces vidéos est actuellement visible sur le site de la Ville

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

La requalification de logements locatifs sociaux

SANS OBJET

La résidentialisation de logements

La résidentialisation de logements locatifs sociaux

SANS OBJET

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

SANS OBJET

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

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Equipement socio-culturel Le Douze	C0974-37-0002	95127 Cergy 6095011 Axe Majeur - Horloge	COMMUNE DE CERGY	18 644 032,60 €	20,69%	3 857 388,82 €	12/07/2018

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

Les objectifs fixés pour ces opérations sont rappelés dans la fiche descriptive de chaque opération concernée annexée à la présente convention pluriannuelle.

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

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

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

La participation du Conseil régional s'inscrit dans le cadre de son dispositif spécifique en faveur du développement urbain approuvé le 26 janvier 2017 (délibération n° CR 2017-06) et des conventions régionales de développement urbain signées par la suite entre la Région et l'agglomération. Sur le territoire de Cergy-Pontoise, cette participation maximum est de **2 250 000 €** jusqu'en 2024 et est ventilée sur les deux quartiers d'intérêt régional du territoire de la façon suivante :

Projets d'intérêt régional

CERGY PRIR Axe majeur/Horloge/La Sébille	1 350 000 €
PONTOISE PRIR Marcouville	900 000 €

Les crédits spécifiques de la Région peuvent être mobilisés sur les priorités suivantes :

- La sécurité des quartiers ;
- Le développement des services et des commerces de proximité ;
- L'enfance et la jeunesse.

Ils pourront être complétés par les crédits relatifs aux dispositifs régionaux de droit commun.

Les dotations de la Région peuvent être mobilisées sous réserve de l'éligibilité des opérations présentées au moment des demandes de subventions, des crédits disponibles et du vote du Conseil régional.

Sous réserve du vote de la Commission permanente du Conseil régional, pour le quartier de Axe majeur/Horloge/La Sébille à Cergy, cette participation régionale au titre du développement urbain pourrait être fléchée vers le centre de santé.

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

SANS OBJET

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

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

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

Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau

programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non-signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 3 857 388,82 €, comprenant 3 857 388,82 € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :

3 857 388,82 € concours financiers prévisionnels comprenant 3 857 388,82 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,

0€ concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.

la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 € dans le cadre des interventions d'ores et déjà contractualisées avec l'Anah (voir article 1).

la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €. 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 0 €. 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 CDC au titre du volet « quartiers » de l'action TI du PIA s'entend pour un montant global maximal de 0 € et au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

la participation financière de l'ADEME s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

la participation financière de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA et/ou du volet « quartiers » de l'action TI, s'entend pour un montant global maximal de 0 € (hors appel à projets « Les Quartiers Fertiles »)

la participation financière de l'ANRU au titre du PIA relatif à l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » s'entend pour un montant global maximal de 0 € ;

La participation financière de la Région s'entend pour un montant de 1 350 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9 au sein du PRIR Axe Majeur Horloge.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous récapitule les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention² :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)		Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Axe Majeur Horloge (Cergy)	Protocole de préfiguration	15 000,00		15000
	Convention pluriannuelle	3 857 388,82		3 857 388,82
Total QPV n°	QP095012	3 872 388,82		3 872 388,82
Marcouville (Pontoise)	Protocole de préfiguration	25000		25000
	Convention pluriannuelle			
Total QPV n°	QP095015	25000		25000

2

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

Totaux :		3897388,82		3897388,82
----------	--	------------	--	------------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Le cas échéant) Les modalités de financement de l'ANRU au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et

au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et la ou les convention(s) attributives de subvention à signer entre l'ANRU et les différents maîtres d'ouvrage concernés ou la convention de financement à signer entre l'ANRU, la CDC et le porteur de projet dans le cadre de la phase de mise en œuvre des projets d'innovation lauréats de l'Ami ANRU+, ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elle a été établie, la Convention-cadre relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou la Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, figure en annexe C7. *sans objet*

Dans le cadre du financement des opérations lauréates de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles », les modalités de financement de la CDC et de l'ADEME seront précisées dans le cadre de conventionnement spécifique.

Les aides de la Région au titre du NPNRU sont engagées et versées conformément aux modalités définies dans :

- l'article 9 de la présente convention ;
- le règlement budgétaire et financier adopté en Conseil régional n° CR 33-10 du 17 juin 2010 et CR n°01-16 du 21 janvier 2016 portant prorogation dudit règlement ;
- les conventions financières conclues entre les bénéficiaires et la Région au moment de l'attribution des subventions.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

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

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

Article 12.3 Les points d'étape

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

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

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention et porteuses de modifications substantielles du projet et/ou altérant son économie générale nécessitent la réalisation d'un avenant, signé par l'ensemble des signataires du contrat initial. Le défaut de signature des éventuels avenants par les partenaires associés ne fait pas obstacle à la bonne exécution de l'avenant.

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

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

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

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

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

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

- Respect du programme urbain tel que défini à l'article 4.1 ;
- Respect du calendrier opérationnel prévisionnel de l'annexe C1, repris à l'annexe 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 règlement général et au règlement financier relatifs au NPNRU, l'ANRU peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 1er juillet 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 30 juin 2024.

14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde³ 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.

³ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

Article 17.2 Signalétique

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

Date:

Signatures:

Le/La Préfet de Etat	DocuSigned by: Amaury DE SAINT-QUENTIN 97C3609D1EF046C...
Le/La Président de Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise	DocuSigned by: Jean-Paul JEANDON 391A7AA30AA744C...
Le/La Maire de Ville de Cergy	DocuSigned by: Jean-Paul JEANDON 1BA62403BF174E6...
Le/La Maire de Ville de Pontoise	DocuSigned by: Stéphanie VON EUW 11D576AE4E0E4B2...
Le/La Directeur régional Ile-de-France de Caisse des dépôts	DocuSigned by: Richard CURNIER AA564ECE083C468...
Le/La Directeur Régional Ile-de-France de Action Logement Service	DocuSigned by: Olivier BAJARD 0FCFF2BF3F2648E...
Le/La Présidente de Foncière Logement	DocuSigned by: Cécile MAZAUD 5A3566E4AD4D4EE...

Le/La Délégué territorial
de ANRU

DocuSigned by:
Amaury DE SAINT-QUENTIN
97C3609D1EF046C...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant – SANS OBJET
- C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts – SANS OBJET
- C6 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 et de l'appel à projet « quartiers fertiles » du 24 janvier 2020 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet

d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant – SANS OBJET

- C7 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)¹

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

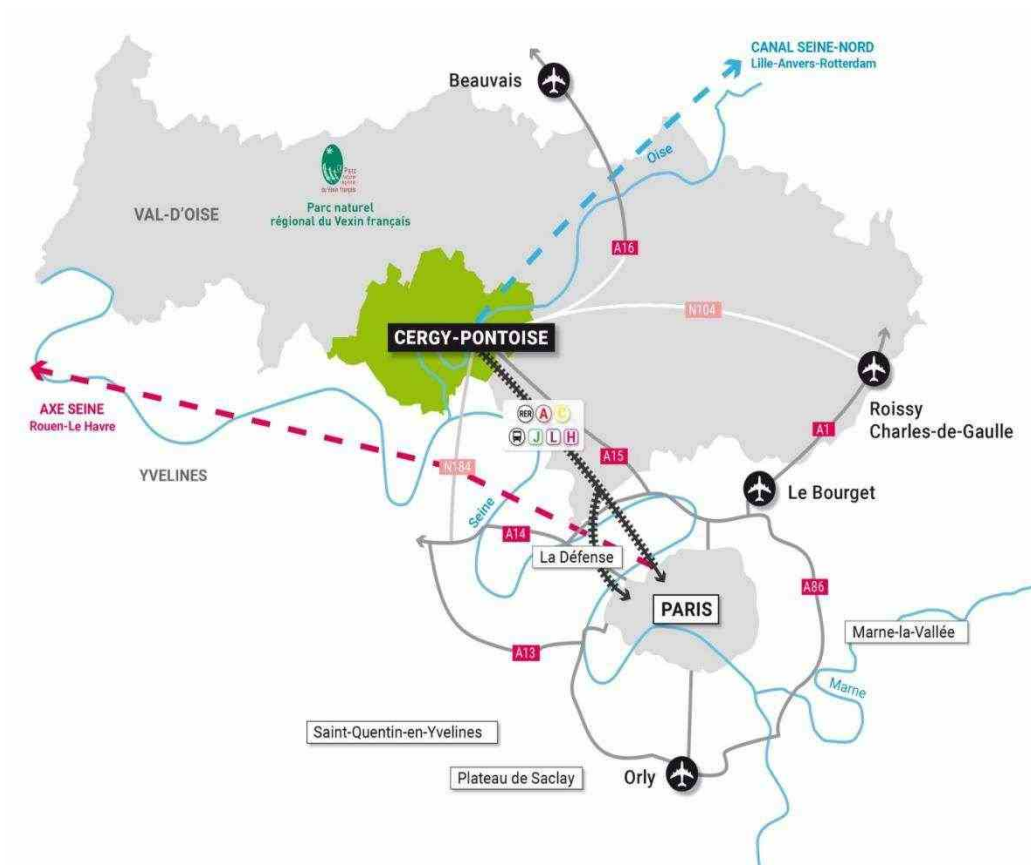
- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant – SANS OBJET
- D3 Charte de la concertation le cas échéant – SANS OBJET
- D4 Autre, le cas échéant – SANS OBJET

¹ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

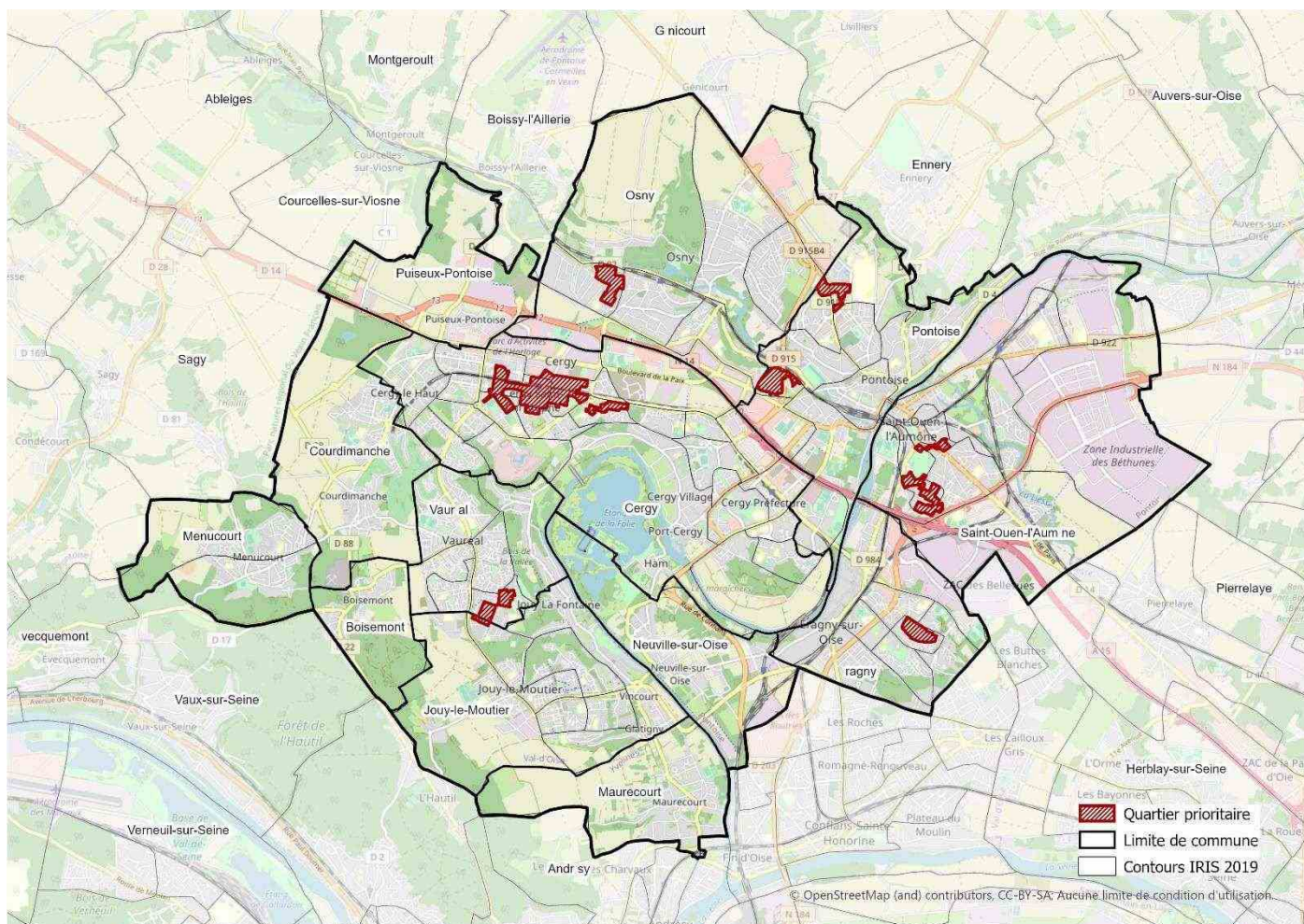
Annexe A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

SITUATION :

L'agglomération,

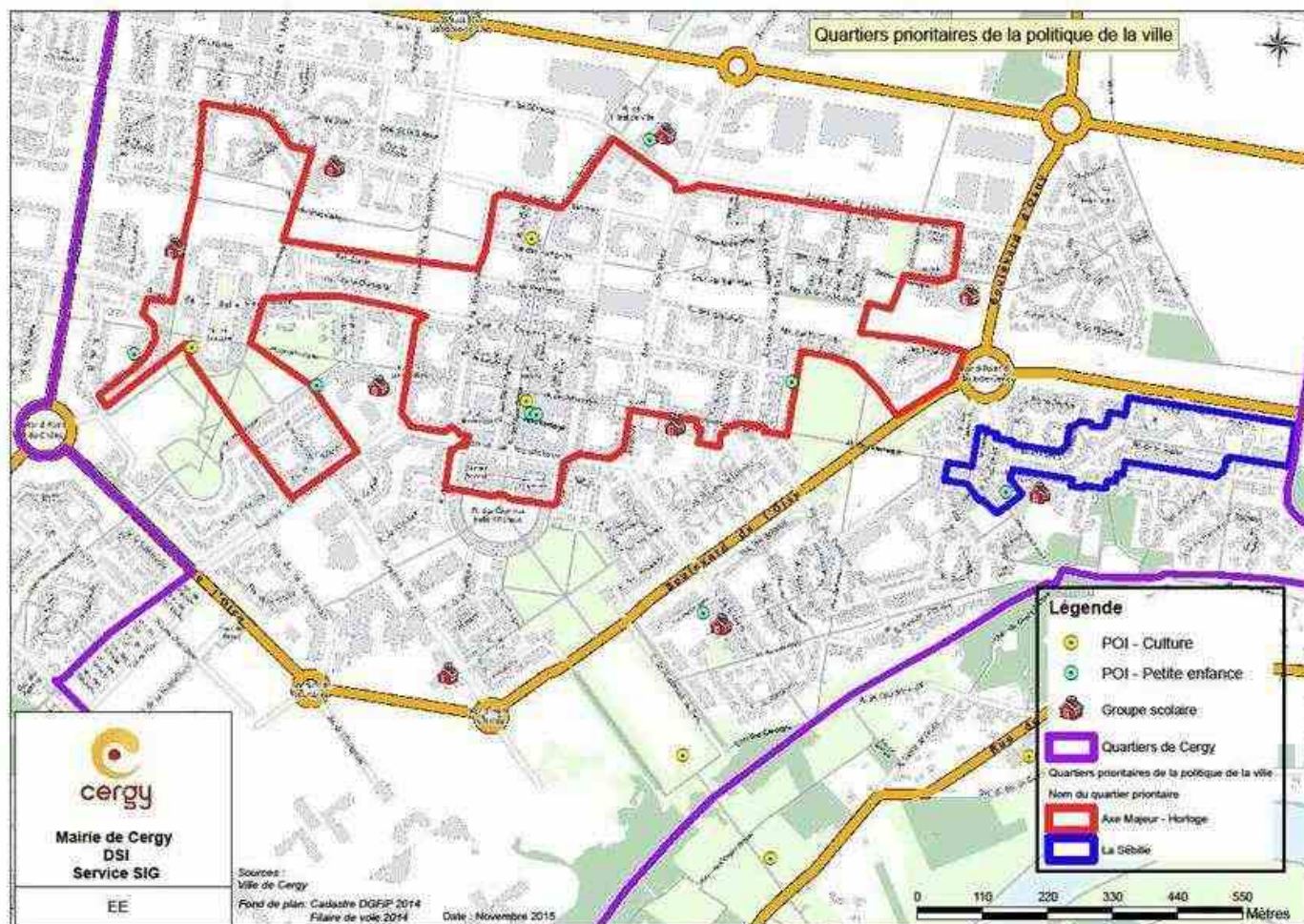


La Ville et les quartiers,

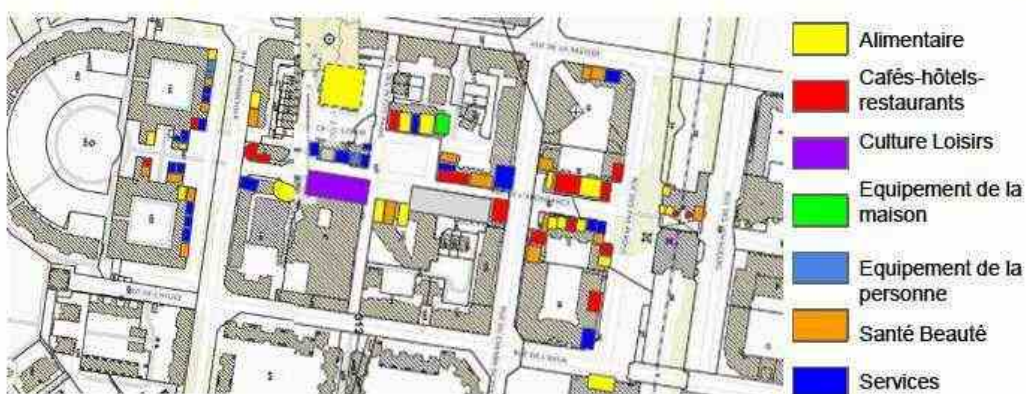


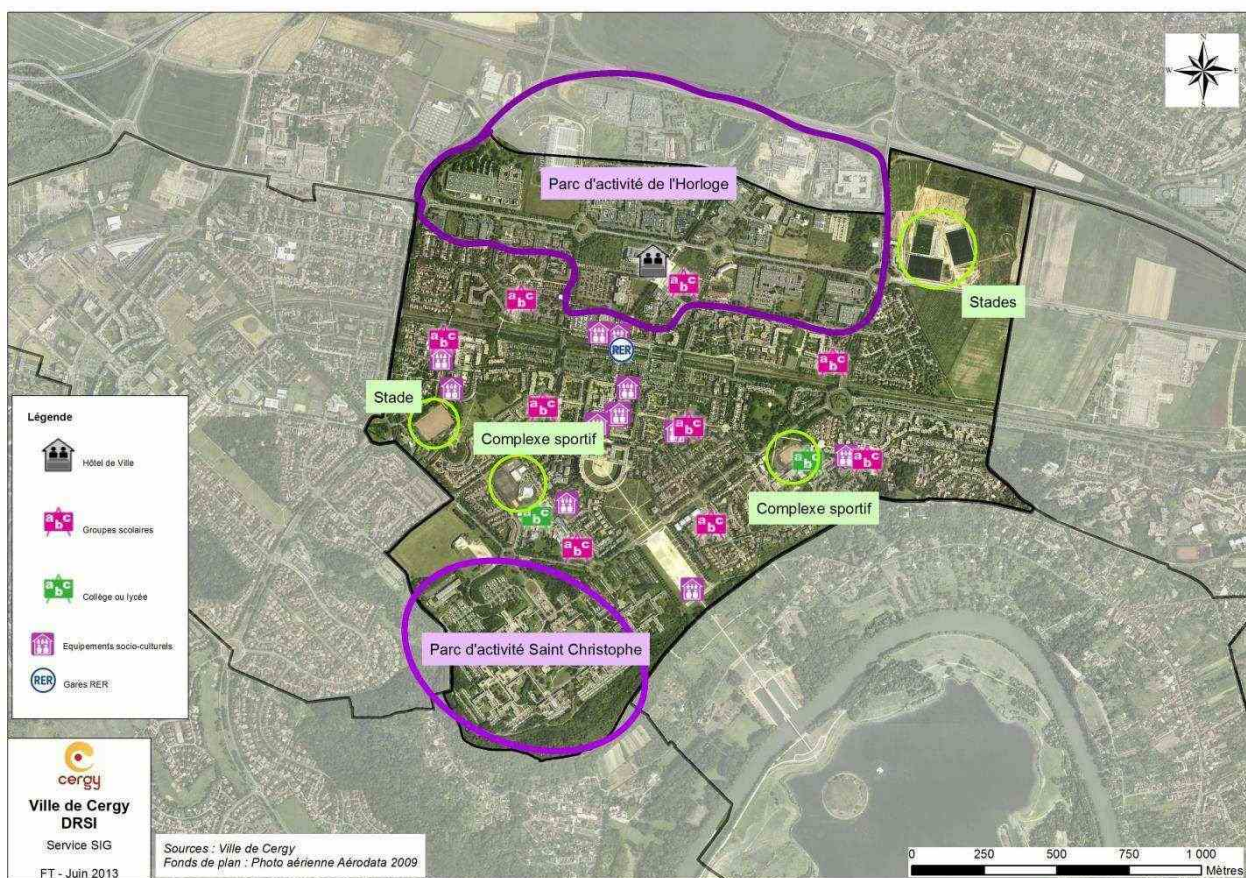
A2 Carte de présentation du quartier AXE MAJEUR HORLOGE

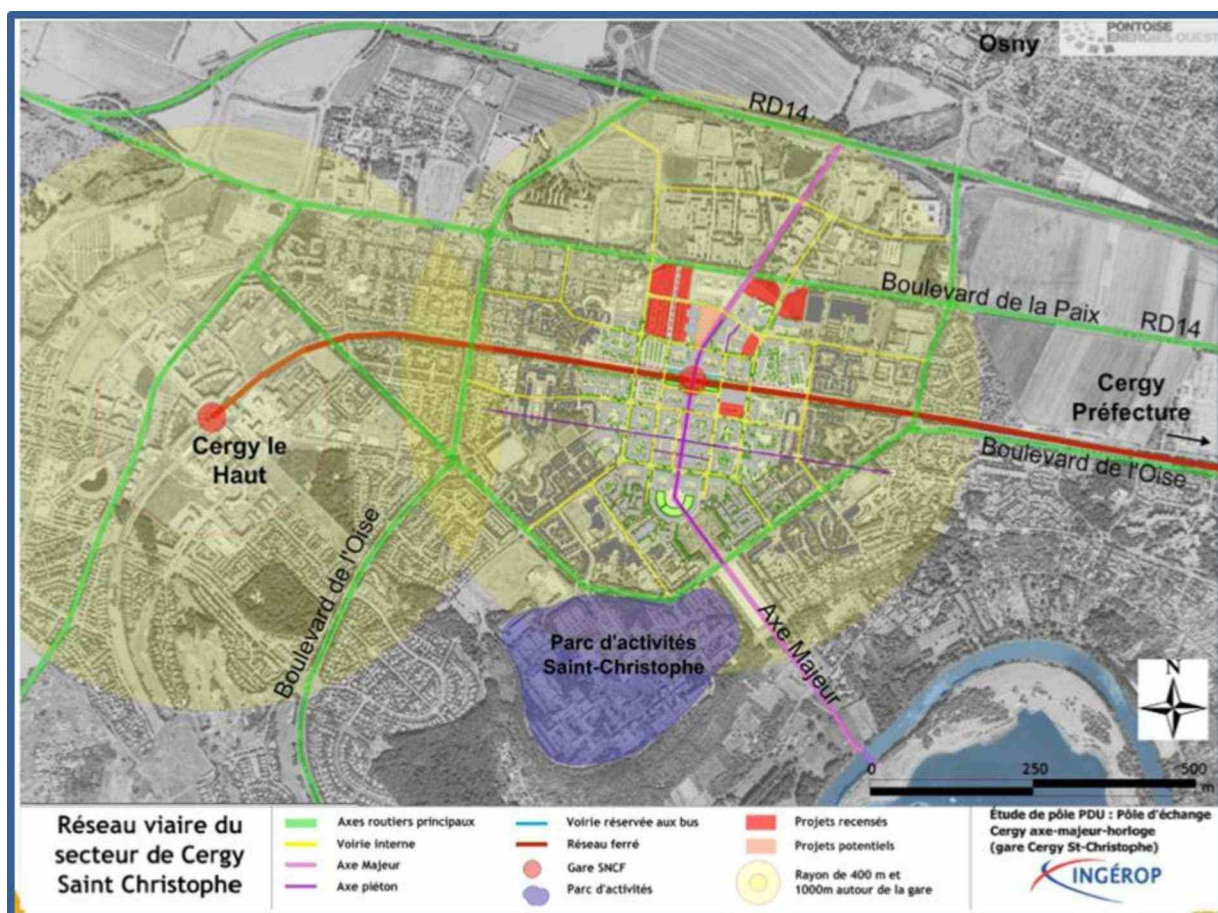
qui fait l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM



La mixité fonctionnelle qui caractérise ce quartier est un atout à compléter pour les habitants qui disposent, sur ce quartier, de nombreux équipements administratifs, scolaires, et sportifs.







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



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

La phase de protocole devait notamment permettre à la Ville de Cergy de :

- finaliser le contenu des projets de requalification et de densification prévus sur le territoire le travail pour inciter les bailleurs et les copropriétaires à requalifier leur bien se poursuit
- planifier les différentes formes d'intervention sur le volet urbain et notamment sur la requalification des voiries et espaces publics tout en assurant la mise en œuvre des opérations programmées : l'avenue du Martelet a ainsi été requalifiée
- achever les différentes études relatives à l'implantation d'un centre municipal de santé (cf supra)
- développer le DPU commerces : une première préemption de bail commercial est en cours en décembre 2020 pour conserver une offre de restauration classique au sein du quartier
- poursuivre les travaux engagés dans le cadre du programme Bastide 2020, les travaux vont commencer dans les copropriétés et la Ville a initié en accord avec l'ANAH un POPAC pour prendre la suite des PDS, OPAH et POPAC et ainsi assurer le suivi de travaux et permettre l'autonomie des copropriétaires.
- finaliser les études de maîtrise d'œuvre pour l'équipement socio culturel : cela est chose faite puisque les travaux ont commencé (avec l'accord de l'ANRU).

Depuis la signature du protocole les habitants ont été associés et le projet d'établissement du Douze co-construit avec les associations et les cergysois

Le projet d'établissement du Douze est la charte d'utilisation, un document de référence qui met en place l'art et la manière de travailler les uns à côté des autres, ou ensemble, selon les besoins : d'utiliser et de partager la structure.

La concertation est au fondement de ce qui fait le projet d'établissement. Il ne se définit pas tout seul, il combine l'intérêt général des usagers, les réalités matérielles et les valeurs propres de l'établissement. Il sera garant de son bon fonctionnement et du respect des droits des usagers. C'est pourquoi la ville souhaite impliquer tous les parties prenantes dans le processus de rédaction.

Le projet d'établissement nécessite un travail de co-construction mené avec tous ceux qui utiliseront le Douze (agents, associations, usagers, habitants...).

- Un avant-projet a été établi entre les directions de la ville directement impliquées dans la vie du futur équipement. Présenté au maire et aux élus durant l'été 2018, il s'est depuis développé et enrichi en partenariat avec une centaine d'associations de quartier ;
- Un programme de formation/action, élaboré par le Centre National de la Fonction Publique, a été mis en place de septembre 2018 à juin 2019, pour permettre aux associations et agents de la ville d'échanger dans les meilleures conditions

Le conseil citoyen de l'Axe Majeur - Horloge et de la Sébille

Par choix des membres, le conseil citoyen de l'Axe Majeur Horloge et de la Sébille est constitué en association depuis le 5 octobre 2016.

Au cours de différents temps de rencontre, les membres ont fait part de leur intérêt sur les questions relatives au dynamisme du quartier et la nécessité de l'ouvrir sur le reste de la ville. Ils souhaitent ainsi s'investir sur le cadre de vie du quartier et l'ouverture de l'équipement socioculturel. Ils seront amenés à travailler sur la mise en œuvre du projet de territoire et les modalités de concertation auprès des habitants du quartier pour la mise en place de la maison des projets.

En effet, afin de produire de l'adhésion et de l'engagement dans la durée, les phases de travail sont étalées sur deux ans, rythmés par des temps forts marqués par les grandes avancées du projet. La ville installe les conditions d'émergence d'une intelligence collective qui permet de co-construire ce projet. C'est pourquoi, le Conseil citoyen AMH et Sébille constitue un interlocuteur de premier rang, associé au planning de concertation.

Le travail de co-construction s'est effectué au sein d'un groupe de travail qui réuni plusieurs fois entre l'automne 2019 et le printemps 2020. Ces séances ont été intercalées par des réunions de travail qui incluent les agents, les habitants et les usagers. Lors de ces réunions intersessions, le travail du groupe de rédaction est présenté et amendé par les participants. Chaque étape étant validée au cours du processus de conception, les décisions sont prises collectivement et issues de l'ensemble des participants.

Des cergysois ambassadeurs du Douze et de ses différentes facettes

Une campagne s'appuyant sur les ambassadeurs du projet est déployée sur les outils de communication de la ville (affichage, journal distribué dans toutes les boîtes aux lettres, réseaux sociaux, site Internet, palissade de chantier...).





CHRISTINE GAUTHIEROT
Habitante de Cergy

Vous avez peut-être déjà vu la campagne d'affichage qui annonce le projet dans tout Cergy ? On y voit différentes personnes avec un casque sur la tête qui nous disent : « c'est aussi mon projet »... Christine, habitante de longue date de Cergy, est l'une d'elles. Elle nous explique pourquoi elle se sent concernée par le nouvel équipement.

IL PARAÎT QUE VOUS CONNAISSEZ BIEN CERGY ?

Un petit peu, oui ! Le 1^{er} août 1970, j'entrai à la préfecture pour prendre mon nouveau poste. Je me souviens encore : on m'avait conseillé de venir avec des bottes en caoutchouc pour emprunter la passerelle qui donnait sur l'entrée de la préfecture, tellement elle était boueuse. Autour, tout était en chantier : c'était un ballet incessant de camions et de pelleuses. J'ai vraiment vu Cergy sortir de terre...

ET MAINTENANT, VOUS ALLEZ VOIR LA MAISON DE QUARTIER CHANGER DE VISAGE...

Oui, je la connais bien elle aussi. Elle a été construite au début des années 80. Je peux vous dire qu'elle est très importante dans la vie du quartier. En Guadeloupe, on dirait qu'elle est le « Poto Mitan » : le poteau central, autour duquel tout gravite et tout s'organise : les associations, les manifestations culturelles, les conférences, les festivités...

ELLE EST SI IMPORTANTE QUE ÇA ?

Oui, parce qu'elle apporte énormément aux habitants. Elle accueille plein de nationalités, des jeunes, des moins jeunes. À tous, elle propose des activités, elle apporte des réponses aux questions qu'ils se posent, elle les aide... Elle aide aussi les nouveaux arrivants dans la ville en leur donnant toutes les infos qui peuvent leur être utiles.

POURQUOI LA REFAIRE SI ELLE MARCHE SI BIEN ?

Ah si ! Ça devenait crucial de la réhabiliter. Elle fait très vieille, elle n'est pas attirante. Elle ne fait pas Poto Mitan... Le nouvel ensemble va être bien plus beau et moderne, et ça va forcément élargir son public, attirer de nouveaux jeunes. Ça va être un atout supplémentaire pour dynamiser la ville.

QU'EST-CE QUI VOUS PLAÎT DANS LE NOUVEAU PROJET ?

Déjà, son aspect extérieur : la façade actuelle n'est pas vraiment belle. La nouvelle va être bien plus séduisante. Et puis la tour va se voir de loin, un peu comme la tour Belvédère de l'Axe Majeur. Elle va agir comme un repère, un phare : on saura que juste en dessous, il y a le nouvel ensemble.

Ensuite, il y a toute la rénovation intérieure. On va bénéficier de locaux aux dernières normes. Je suis par exemple très contente du travail qui va être fait sur l'insonorisation. Avant, quand des musiciens répétaient à la salle de L'Observatoire, on entendait tout ; quand on était dans une pièce, on entendait ce qu'il se passait dans celle d'à côté ; et les jours de marché, on avait l'impression d'être au milieu des étals. Là, on va vraiment faire un grand saut qualitatif avec à la clef plus de confort et plus d'intimité...

5 réunions publiques se sont déroulées avant le lancement des travaux :

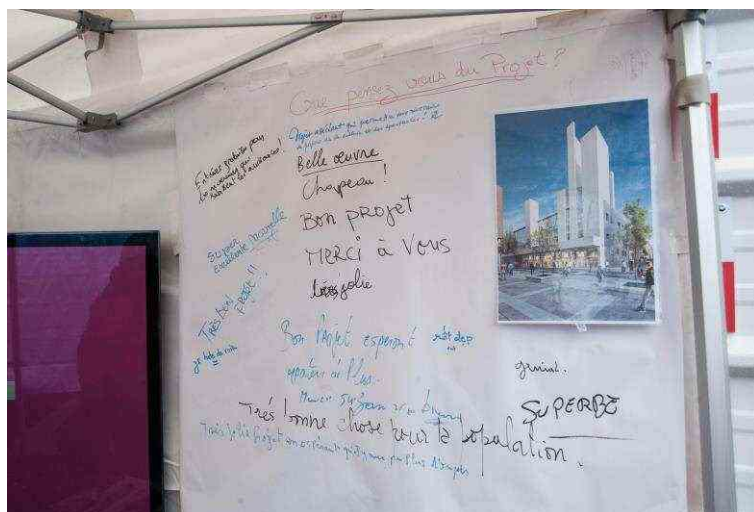
- Septembre 2015 : présentation du projet aux riverains
- Juillet 2017 : présentation du projet final aux associations
- Septembre 2017 : présentation du projet final aux riverains
- Novembre 2017 : information sur le déménagement de la crèche des Roulants
- Novembre 2018 : réunions publiques annuelles dans les quartiers

Ensuite ont été mis en œuvre des cafés chantiers pour aller à la rencontre des publics et des visites de chantier ouvertes au public

Trois cafés chantier organisés pour aller à la rencontre des publics afin de leur présenter le projet et leur permettre de donner leur avis ou de répondre à leurs questions. Ils sont organisés régulièrement les mercredis pendant le marché afin de toucher le plus grand nombre (2^e plus grand marché du Val-d'Oise par sa taille, premier marché par son attractivité, 220 commerçants).

Sept visites de chantier ouvertes au public afin de présenter le projet, les coulisses du chantier, échanger et répondre aux questions des habitants. Chaque visite est ouverte à quinze adultes maximum pour des raisons de sécurité.

Toutes les séances sont complètes en quelques jours. Voir la vidéo : https://youtu.be/xE2D93HD_LU

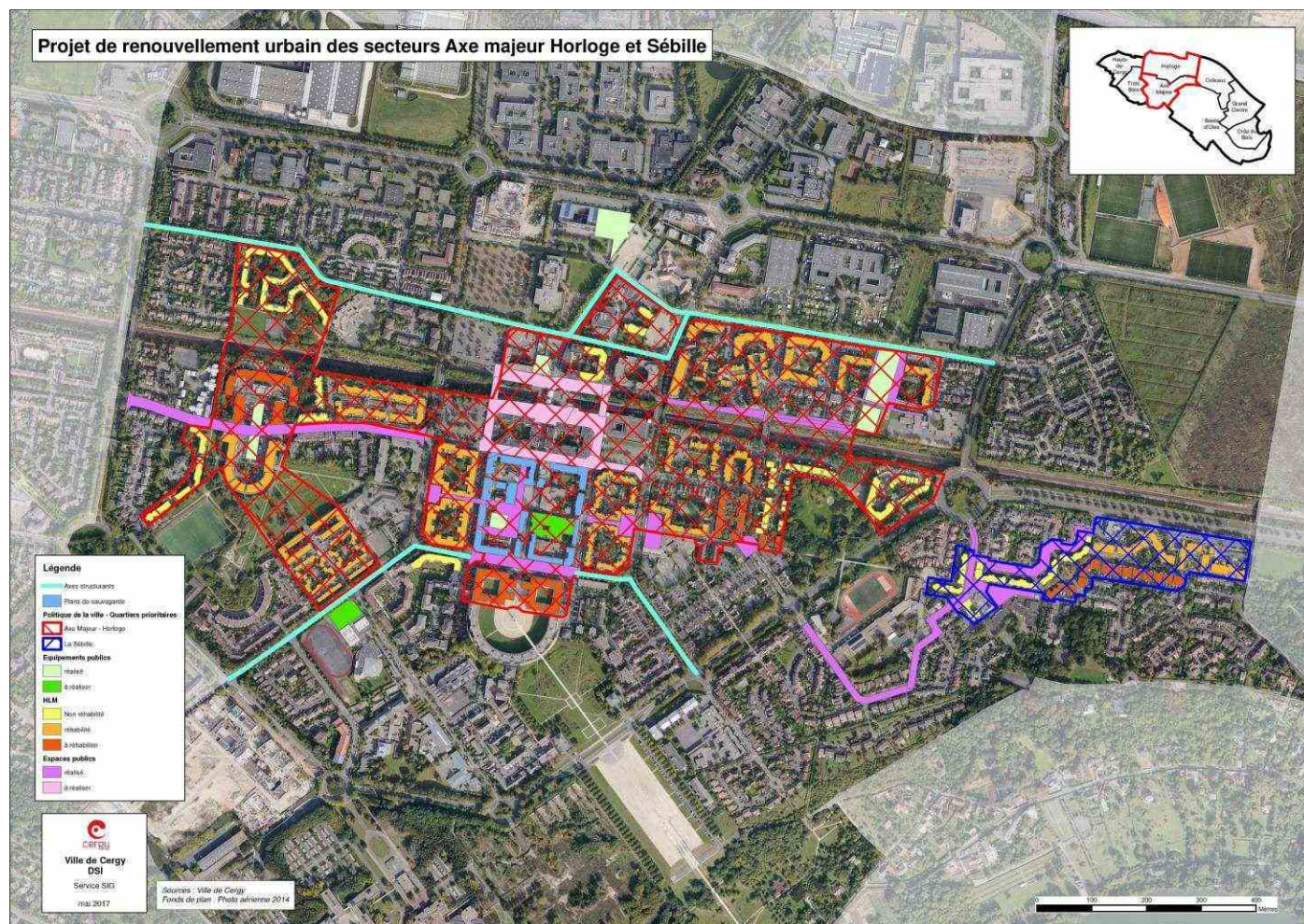


La crise sanitaire liée à la COVID 19 a obligé à la suspension de tout élément public

Le protocole avait ciblé une unique aide de l'ANRU à la participation de la charge salariale pour le chargé de missions en charge du suivi et de la mise en œuvre du projet

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Suivi et mise en œuvre Projet Axe Majeur Horloge Sébille	QPV	Ville de Cergy	1 ETP	50%	15 000€		Décembre 2016	12 mois

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





Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

Région : Île-de-France

Département : Val-d'Oise

Commune : Cergy

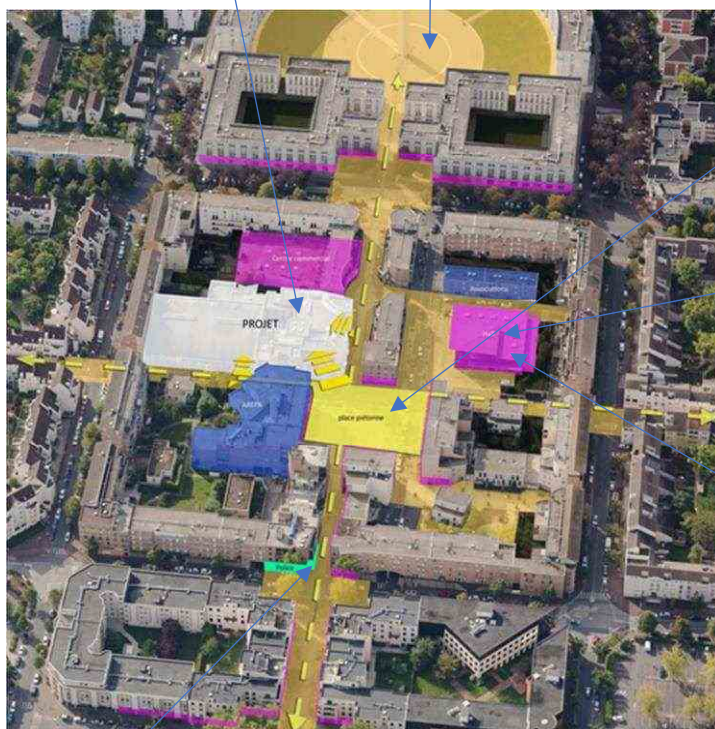
Quartier : Axe Majeur - Horloge

Superficie : 484668,56 m²

Projet NPNRU

Tour du Belvédère

Équipement socioculturel "Le Douze"

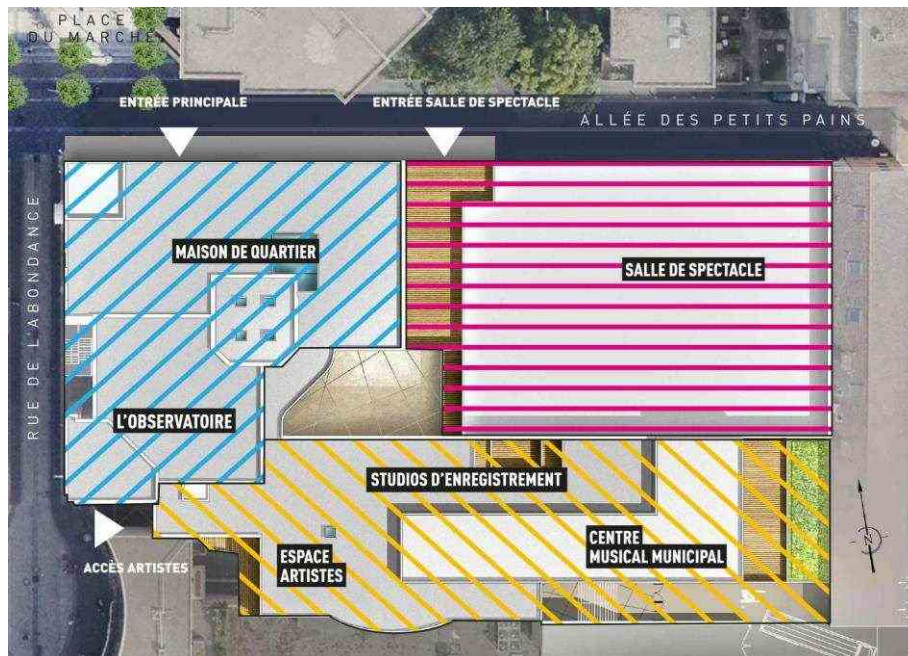


Place du marché

Hâlette

Parking souterrain public

Gare RER



Annexe A6 - TABLEAU DE BORD DE SUIVI DES OBJECTIFS URBAINS DES PROJETS

Principes et modalités d'élaboration

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

Ce tableau de bord est élaboré par le porteur de projet en suivant les étapes ci-après :

1^{ère} étape : le porteur de projet définit quel est le périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet : l'intégralité du quartier ou un périmètre restreint au sein du quartier. Pour ce faire, il sélectionne les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés.

2^{ème} étape : le porteur de projet formalise et hiérarchise les objectifs urbains recherchés par le projet. Le cas échéant, il indique l'objectif incontournable du NPNRU auquel se rapporte la problématique abordée (cf. les objectifs incontournables décrits à l'article 3.2. du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU).

3^{ème} étape : le porteur de projet identifie, pour chacun des objectifs urbains recherchés, un (ou des) indicateur(s) de suivi quantitatif qui lui semble(nt) le plus à même de traduire les évolutions attendues au regard des objectifs urbains recherchés.

Ces indicateurs sont soit sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU » mis à disposition par l'ANRU soit proposés à l'initiative du porteur de projet.

4^{ème} étape : pour les indicateurs sélectionnés parmi le « panier d'indicateurs NPNRU », pour simplifier le travail demandé aux acteurs locaux, les valeurs initiales sont le plus souvent mises à disposition par l'ANRU dans l'outil numérique sur le périmètre retenu par le porteur de projet. Pour certains de ces indicateurs, l'ANRU n'a pas les ressources statistiques pour mettre cette information à disposition des acteurs locaux. Ces indicateurs sont donc accompagnés d'une méthode de calcul qui doit être suivie par le porteur de projet s'il souhaite retenir l'un de ces derniers. Le respect de cette méthode permettra à l'ANRU de disposer de valeurs comparables les unes aux autres sur l'ensemble des projets ayant retenu ces indicateurs.

5^{ème} étape : pour chacun des indicateurs de suivi quantitatif retenu, le porteur de projet définit des cibles visées par le projet. Les cibles à atteindre d'ici la fin de la convention sont indiquées en valeur chiffrée, les cibles à atteindre à plus long terme peuvent être indiquées en tendances (flèches). Le porteur de projet explicite, de manière synthétique, le choix de la cible visée au regard du contexte local et des moyens qu'il est prévu de mettre en œuvre dans la convention. Il pourra utilement s'appuyer sur la fiche de contextualisation mise à disposition par l'ANRU et synthétisant des données utiles à la compréhension du contexte local.

Le tableau sera saisi sous format numérique dans l'outil mis à disposition par l'ANRU dont un export en PDF sera annexé à la convention.

Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'ANRU

pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

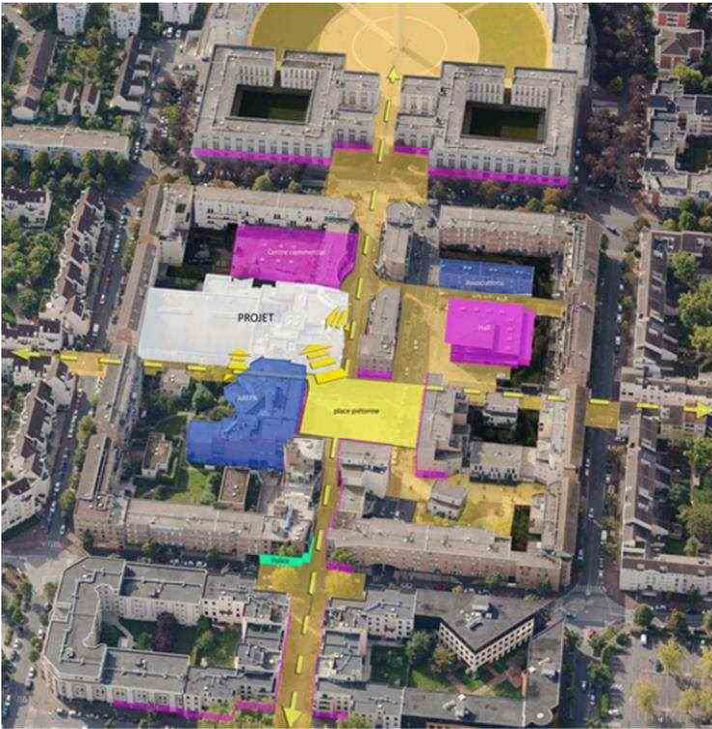
N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
15	Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
	<i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur

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

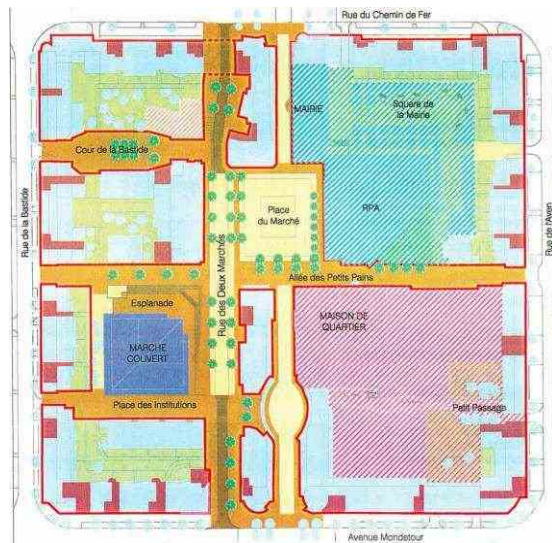
Sans objet

A8 Plan guide du projet urbain



Le projet se situe au cœur du quartier, il s'adresse à un public familial et intergénérationnel, c'est un lieu d'expression qui contribue activement au développement social et à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble des habitants.

Ce projet s'inscrit dans une logique de coopération des acteurs locaux (Institutions, associations, groupes constitués d'habitants, ASL-COPRO, bailleurs, etc.) en répondant aux problématiques sociales par des actions collectives, parfois expérimentales (à noter que la maison de quartier accueille chaque semaine plus de 3 300 personnes ; l'accomplissement de ces missions lui vaut l'agrément de centre social, octroyé par la CAF 95 et lui offre une place de choix dans le projet).



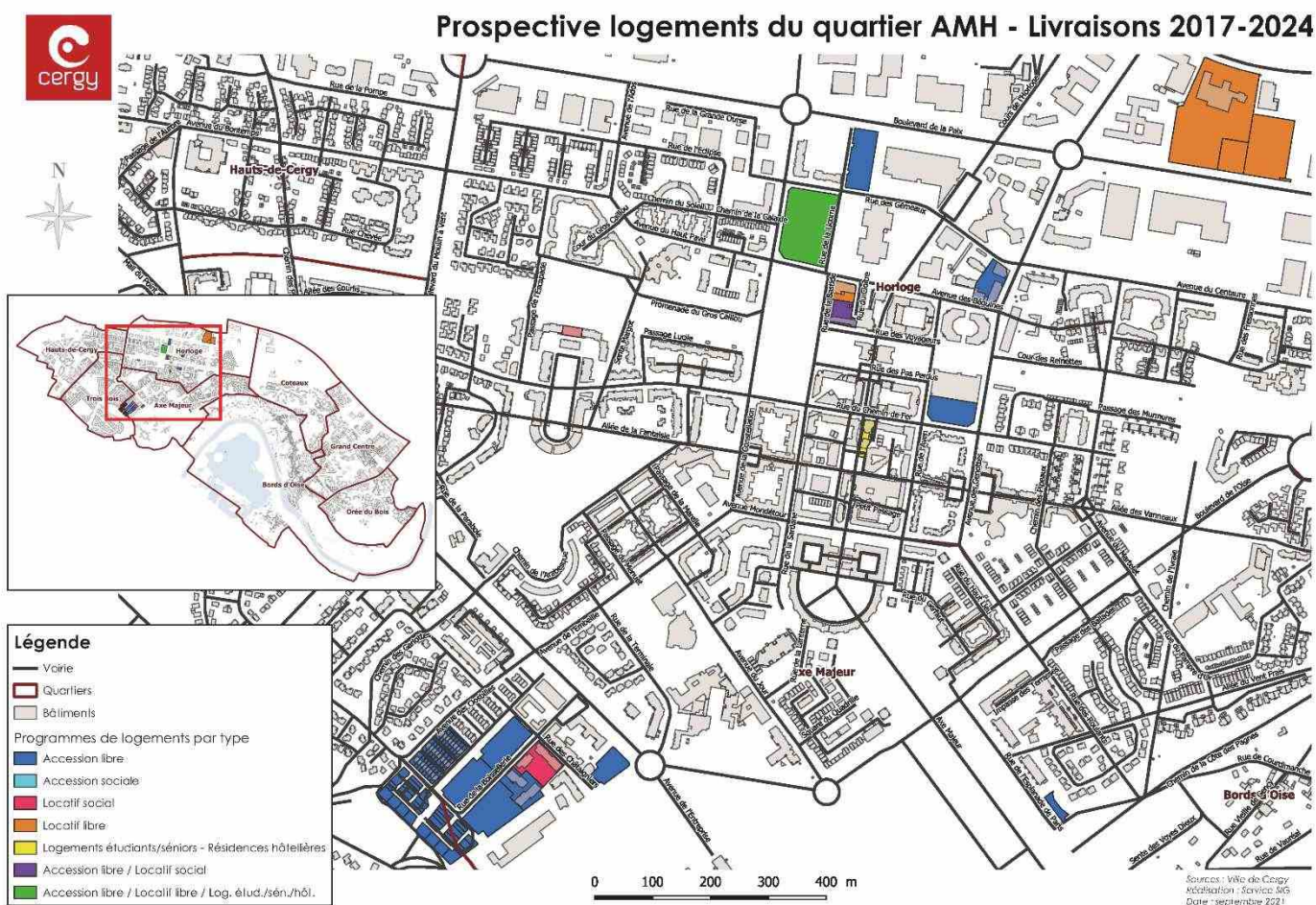
**A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la
trame viaire, développement économique...) permettant notamment de
comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des
opérations programmées**

Sans objet

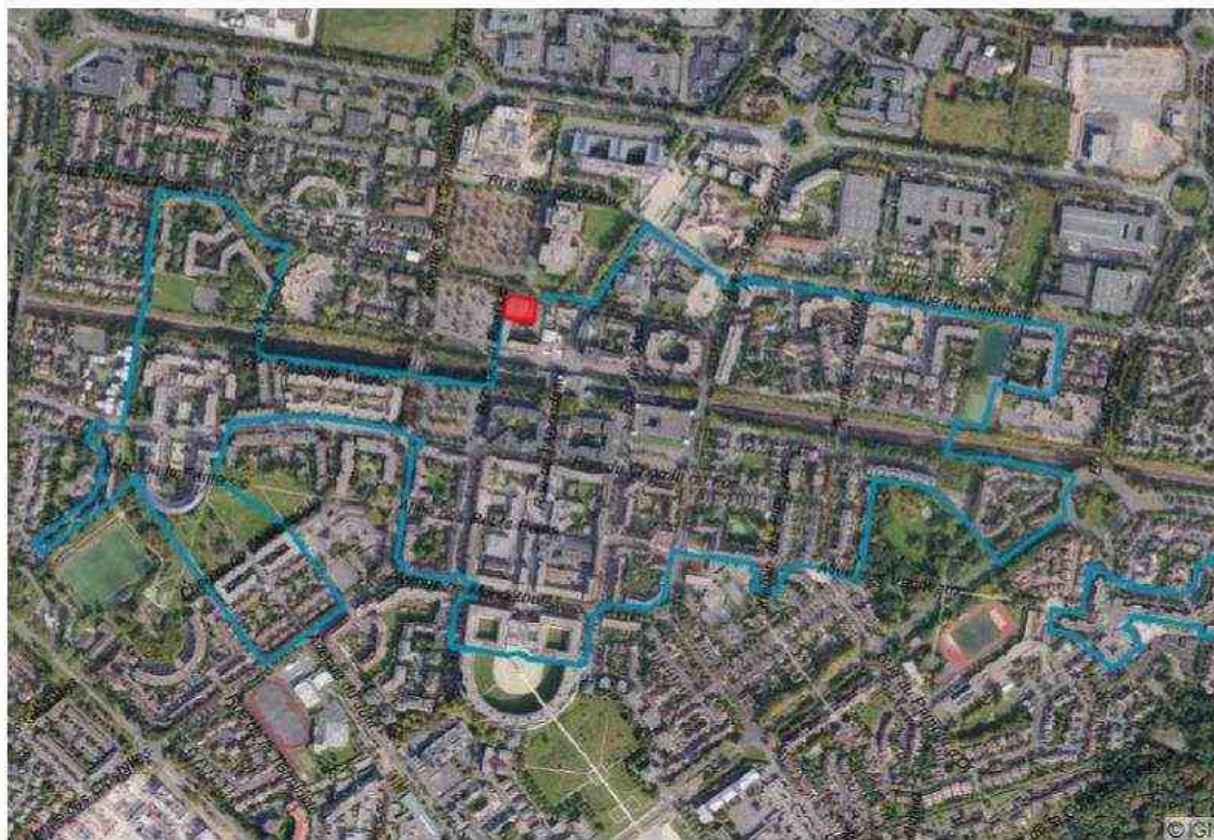
**A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de
l'offre**

Sans objet

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



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



Localisation de la parcelle cadastrée DT4 au sein du périmètre QPV AMH



Zoom sur la parcelle cadastrée DT4

Gare RER Cergy St Christophe

Annexe B1 – Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Foncière Logement ou le ou les Maîtres d'Ouvrage auxquels Foncière Logement aura transféré ses droits

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

La Ville de Cergy, ne dispose pas de foncier inclus dans le périmètre du QPV Axe Majeur Horloge. Elle a identifié une parcelle cadastrée DT 4, appartenant à Poste Immo située à l'intérieur du QPV permettant de développer environ 7000 m² dont 1600 m² pourrait être affectés à Foncière Logement (surface due en contrepartie à Foncière Logement soit environ 20 logements et 1 place de stationnement par logement).

La Ville de Cergy s'est rapprochée de Poste Immo afin de se porter acquéreur de ces 1600 m² de droits à construire et les céder ensuite à Foncière Logement à l'euro symbolique afin qu'elle réalise son programme de diversification. Poste Immo s'apprête à lancer un appel d'offres pour céder la parcelle cadastrée DT4 à un promoteur qui réaliserait un programme d'environ 7000 m². L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 ne permettant pas une division en volume et d'isoler 1600 m² SDP au profit de Foncière Logement dans un ensemble immobilier non complexe, la cession d'un lot de volume à construire au profit de la Ville s'avère impossible.

Par dérogation au RGA de l'ANRU, les parties sont donc convenues que l'opération de diversification ne se ferait pas dans le cadre d'une cession de terrain ou de droits à construire mais dans le cadre d'une VEFA du promoteur lauréat de la consultation organisée par Poste Immo.

Foncière Logement acquiert le programme immobilier dans les conditions convenues de prix ci-après définies et la Ville de Cergy indemnise Foncière Logement du montant de la charge foncière qu'elle aurait payée si elle avait dû acquérir les droits à construire.

La Ville s'engage à obtenir de Poste Immo

- Que la consultation du promoteur intègre le cahier des charges de Foncière Logement afin que l'offre du lauréat de la consultation prenne en compte toutes les caractéristiques de son programme.
- Que le bilan du promoteur lauréat soit décomposé et comprenne l'ensemble des postes
- Que le prix de vente des logements en VEFA soit calculé dans les conditions précisées à l'article IV et, d'une façon générale que les conditions précisées audit article soient respectées

La Ville s'engage à indemniser l'AFL du montant de la charge foncière telle que définie dans l'article IV ci-après et dans la limite de l'estimation des domaines.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

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 propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, 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 et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du 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 général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

La contrepartie foncière destinées à Foncière Logement est constituée d'une indemnité qui sera versée par la ville de Cergy et qui correspond au droit à construire de 1.600 m² SDP (soit environ 20 à 23 logements) au sein d'un programme immobilier plus large sur le terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	21 avenue des Béguines
Nom du QPV (préciser national/régional)	Axe Majeur Horloge QPV d'Intérêt Régional
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Poste Immo
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	bâtiment anciennement affecté à une agence de la Poste et à ses bureaux
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	fait
Surface du terrain (m ²)	1.410 m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	1.600m ² SDP
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	Environ 20 logements
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	4 ^{ème} trimestre 2021
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	Emprise sur parcelle cadastrée DT4
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements locatifs à loyer libre - Logements en accession à la propriété « libre », - Logements en accession sociale à la propriété	Minimum 20 logements collectifs locatifs libres répartis au sein d'une cage d'escalier complète et dédiée (+ 1 place de parking par logement).
Nombre de logements individuels / collectifs *	Environ 20 logements collectifs
Viabilisation du terrain	reprise si nécessaire des réseaux, attentes réseaux de l'opération ou

	Site 1
	autres éléments éventuellement nécessaires à la viabilisation du terrain
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>	La démolition du bâtiment actuel est la charge du promoteur lauréat de la consultation engagée par Poste Immo

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Après obtention du permis de construire, Poste Immo vendra le terrain au lauréat de la consultation pour un prix proposé et consolidé dans le cadre de son offre. Le lauréat vendra en VEFA à l'AFL, la partie d'immeuble qui lui est dévolue. Le contrat de réservation sera signé dans un délai de 3 mois suivant la signature de la promesse de vente qui sera consentie par Poste Immo au profit du lauréat.

La charge foncière supportée par la Ville de Cergy intègre les postes suivants au prorata de la surface développée pour Foncière Logement :

- Démolition en infrastructure et superstructure des ouvrages existants
- L'éventuelle dépollution et mise en compatibilité du sol avec l'usage projeté
- Travaux de reprise des réseaux, attentes réseaux de l'opération ou autres éléments éventuellement nécessaires à la viabilisation du terrain
- Participations financières à la réalisation des équipements publics au titre de la ZAC

Le bilan du promoteur lauréat sera décomposé comme suit :

- Prix d'achat du terrain
- Frais de notaire
- Frais de géomètre
- Sondages
- Travaux de démolition infrastructures et superstructures
- Travaux de dépollution/mise en compatibilité du sol avec l'usage futur si ceux-ci s'avèrent nécessaires
- Coût de construction des commerces
- Coût de construction des parkings en sous-sol
- Coût de construction des logements en élévation
- VRD et travaux de raccordement
- Assurances
- Garantie Financière D'achèvement
- Participations financières à la réalisation des équipements publics au titre de la ZAC
- Autres taxes et participations
- Honoraires de gestion
- Frais de publicité
- Frais de commercialisation
- Marge prévisionnelle
- Prix de vente logements
- Prix de vente commerces
- Prix de vente parkings

Le prix de VEFA HT sera calculé au prorata du prix de vente HT logements et parkings auquel sera appliqué une décote de 10%.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).

Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.

- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).

Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

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

Sans objet

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

OPERATION "LE DOUZE"

planning de l'opération

[illegible]

TABLEAU FINANCIER - Boite d'instruction Instruction et signature locale-Convention CA Cergy-Pontoise

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Contrat : C0974 Convention CA CERGY PONTOISE

QPV :

QP095011 Axe Majeur-Horloge

Porteur de projet : 1841 COMMUNAUTE D'AGGLO DE CERGY-PONTOISE

Localisation :

CERGY 95127

Numéro	Libellé opération	Enveloppe de financement	Localisation (QPV, commune de réalisation)	Logements (nombre, PLAI, PLUS)	Maître d'ouvrage	Dépenses à financer	Dépenses à financer	RESSOURCES FINANCIERES DONT PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE													Détail ANRU	Dont détail des prêts et reste à charge du maître d'ouvrage					Calendrier	
								Subv ANRU %	Etat %	Commune %	EPCI %	Département %	Région %	Bailleur social %	CDC %	Europe %	ANAH %	Subv ANRU PIA %	Autres contributeurs - Maître d'ouvrage %	Valorisation foncière et autres recettes %		Assiette subv ANRU %	Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %	Lancement (année, semestre)
14	Etudes et conduite de projet																											
	Sous total																											
15	Relogement des ménages avec minoration de loyer																											
	Sous total																											
21	Démolition de logements locatifs sociaux																											
	Sous total																											
22	Recyclage de copropriétés dégradées																											
	Sous total																											
23	Recyclage de l'habitat ancien dégradé																											
	Sous total																											
24	Aménagement d'ensemble																											
	Sous total																											
31	Reconstitution de l'offre de logements locatif sociaux																											
	Sous total																											
32	Production d'une offre de logement temporaire																											
	Sous total																											
33	Requalification de logements locatifs sociaux																											
	Sous total																											
34	Résidentialisation de logements																											
	Sous total																											
35	Actions de portage massif en copropriétés dégradées																											
	Sous total																											
36	Accession à la propriété																											
	Sous total																											
37	Equipements publics de proximité																											
	Equipement socio-culturel Le Douze	NPR	QP095011 CERGY 95127	0	0	0	COMMUNE DE CERGY 21950127700897	19 231 862,63 €	23 078 235,16 €	3 857 388,82 € 16,71 %	0,00 € 0,00 %	12 670 846,34 € 54,90 %	4 800 000,00 € 20,80 %	850 000,00 € 3,68 %	400 000,00 € 1,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 2,17 %	0,00 € 0,00 %	18 644 032,60 € 20,69 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	2020 S2	8
	Sous total			0	0	0		19 231 862,63 €	23 078 235,16 €	3 857 388,82 € 16,71 %	0,00 € 0,00 %	12 670 846,34 € 54,90 %	4 800 000,00 € 20,80 %	850 000,00 € 3,68 %	400 000,00 € 1,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 2,17 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			
38	Immobilier à vocation économique																											
	Sous total																											
39	Autres investissements																											
	Sous total																											
41	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INGÉNÉRIE																											
	Sous total																											
42	QUARTIER FERTILE - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS																											
	Sous total																											
	Total général			0	0	0		19 231 862,63 €	23 078 235,16 €	3 857 388,82 € 16,71 %	0,00 € 0,00 %	12 670 846,34 € 54,90 %	4 800 000,00 € 20,80 %	850 000,00 € 3,68 %	400 000,00 € 1,73 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	500 000,00 € 2,17 %	0,00 € 0,00 %		0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %	0,00 € 0,00 %			

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES														DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE				
	Coûts HT	Coût TTC	Subv ANRU	Etat	Commune	EPCI	Département	Région	Bailleur social	CDC	Europe	ANAH	Subv ANRU PIA	Autres contributeurs Maître d'ouvrage	Valorisation foncière et autres recettes		Prêts %	Dont prêt CDC %	Dont total prêt bonifié AL NPNRU %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLAI %	Dont prêt bonifié AL NPNRU PLUS %
TOTAL HORS NPNRU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 €	
TOTAL NPNRU	19 231 862,63 €	23 078 235,16 €	3 857 388,82 €	0,00 €	12 670 846,34 €	4 800 000,00 €	850 000,00 €	400 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	2,17 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	
DONT NATIONALE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	
DONT REGIONALE	19 231 862,63 €	23 078 235,16 €	3 857 388,82 €	0,00 €	12 670 846,34 €	4 800 000,00 €	850 000,00 €	400 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	500 000,00 €	2,17 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	
TOTAL QUARTIER FERTILE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 €	

Contrat : C0974 Convention CA CERGY PONTOISE
Opération : C0974-37-0002 Equipement socio-culturel Le Douze

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0974-37-0002	N° IDTOP (AGORA)	
Maître d'ouvrage (MO)	21950127700897 COMMUNE DE CERGY	Intitulé de l'opération	Equipement socio-culturel Le Douze
Nature de l'opération :	37 - Equipement public de proximité		
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Dans le cadre du NPNRU, la ville a sollicité une subvention auprès de l'ANRU pour l'installation au cœur du quartier Axe Majeur Horloge d'un équipement socio-culturel "Le Douze" afin de répondre au vieillissement des équipements présents depuis l'origine dans ce quartier. Cet équipement accueillera les fonctions diverses : salle de concert, salle polyvalente, studios d'enregistrement, centre musical municipal, maison de quartier. La Ville souhaite compléter les actions de renouvellement urbain engagées depuis des années tant sur les logements que les espaces publics avec une intervention forte pour l'attractivité du quartier grâce à un nouvel équipement de proximité central (lieu d'accueil, maison de quartier) : le Douze (12). Il s'agit, sur la base d'un équipement préexistant obsolète, de concevoir un nouveau lieu comme lieu de proximité à vocation globale, familiale et intergénérationnelle, qui accueille toute la population en veillant à la mixité sociale ; ouvert à l'ensemble de la population à qui il offre un accueil, des activités et des services ; qui puisse être en capacité de déceler les besoins et les attentes des usagers et des habitants, et d'apporter une réponse au sentiment d'isolement exprimé par les habitants ainsi qu'au manque de vivre ensemble et de vie de quartier. Le projet se situe au cœur du quartier c'est un lieu d'expression qui contribue activement au développement social et à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble des habitants. Il s'inscrit dans une logique de coopération des acteurs locaux (Institutions, associations, groupes constitués d'habitants, ASL-COPRO, bailleurs, etc.) en répondant aux problématiques sociales par des actions collectives, parfois expérimentales. A noter que la maison de quartier accueille chaque semaine plus de 3 300 personnes ; l'accomplissement de ses missions lui vaut l'agrément de centre social, octroyé par la CAF 95 et lui offre une place de choix dans le projet. Le volet culturel de l'équipement doit permettre d'offrir des conditions d'accueil du public et de pratique des activités musicales et associatives optimales. Pour répondre à ces enjeux, les principaux objectifs de ce projet sont de : - Favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle, sexuelle et territoriale - Mobiliser et impliquer les habitants pour alimenter le processus de développement du quartier - Développer et encourager l'implication active des habitants dans la vie du quartier, de la Cité - Contribuer, notamment par le volet culturel, à développer une image positive du quartier. Avec "le Douze", la Ville souhaite remettre les habitants au cœur du projet de quartier.			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP095011 - Axe Majeur-Horloge	95000 - CERGY	12 allée des Petits Pains	

Validations et modulations spécifiques	
Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	L'opération a bénéficié d'une autorisation de démarrage anticipé avec prise en compte des dépenses par validation du DG de l'ANRU par courrier du 12 juillet 2018.

Date de prise en compte anticipée des dépenses	avec prise en compte des dépenses par validation du DG de l'ANRU par courrier du 12 juillet 2018.
Autres dépenses sur avis du CE / décision du DG	Une dérogation de la part habitat a été accordée par courrier du DG de l'ANRU en date du 12 juillet 2018.

Calendrier opérationnel prévisionnel		
Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2020	8

Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	18 644 032,60 €
Taux max NPNRU	20,69 %
Subvention ANRU NPNRU	3 857 388,82 €

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

TABEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du système d'information le : 06/10/2021 à 15:05)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																							
N° PROJET : 571												CONTRIBUTIONS																		PRETS			ECHEANCIER						
ZONE INTERVENTION																																							
95127/Cergy/QPV régional/Axe Majeur - Hortloge 95127/Cergy/QPV régional/La Sébille 95500/Pontoise/QPV régional/Marcouville																																							
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération) +N° chronologiqueidentifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou 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	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif				
	OPV DE RATTACHEMENT(ou N° ZUS assimilé) commune	LIEU DE REALISATION(N° ZUS assimilé) commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2				FINANCEMENT PREVISIONNEL						y compris les prêts													Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre				
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
571 6095011 14 0001 001 Chef de projet renouvellement urbain	NPR	6095011					0,00	0,00	0,00	95/COMMUNE DE CERGY/2195012	36 005,76	0,00%	36 005,76	36 005,76	21 005,76	58,34%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	2	V	
571 6095015 14 0002 001 Etude fonctionnelle d'aménagement, de rec	NPR	6095015					0,00	0,00	0,00	95/COMMUNE DE PONTOISE/2195	50 000,00	0,00%	50 000,00	50 000,00	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	1	V	
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
TOTAL																																							

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est répertoriée 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'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

[illegible]

(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'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

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

Conférence Intercommunale du Logement De l'agglomération de Cergy-Pontoise

DOCUMENT CADRE D'ORIENTATION SUR LES ATTRIBUTIONS

A noter : le présent document et la convention d'équilibre territorial qui en découle ont été validés avant l'adoption de la loi « Égalité-Citoyenneté » (loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017). L'article 70 de cette loi prévoit un délai de 2 ans pour la mise en conformité des documents.

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment l'article 97

VU la n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment l'article 8,

VU le Code de la Construction et de l'habitation, notamment les articles L441 et suivants

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et les statuts de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise,

VU la délibération n°10 du 31 janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise validant le document cadre d'orientation sur les attributions,

VU l'arrêté
du Préfet du Val d'Oise validant le document cadre d'orientation sur les attributions,

Preamble

Conformément à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH), la Conférence Intercommunale du Logement a préparé et débattu du présent document cadre d'orientation sur les attributions qui a ensuite été adopté en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement du 12 décembre 2016. Il a ensuite été approuvé par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et par le représentant de l'État.

SOMMAIRE

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL	3
a) Cadre réglementaire	3
b) Contexte local	3
c) Enjeux et limites	4
II. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	5
a) Objectifs généraux d'attributions des logements sociaux	5
b) Orientations en matière de priorités liées à la situation individuelle du demandeur, en fonction notamment de ses difficultés de logement	5
c) Orientations en matière de priorités locales	7
d) Orientations en matière de mutations sur le parc social	8
III. MODALITES DE PARTENARIAT ET PROGRAMME DE TRAVAIL	9
IV. SUIVI, DUREE ET REVISION	12
Annexes	13

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL

a) Cadre réglementaire

En 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en complément de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, a défini un cadre nouveau à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs d'un logement social, et de définir des stratégies locales en matière d'attributions.

Cette réforme se traduit notamment par :

- L'intégration aux Programmes locaux de l'Habitat d'un « Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs » (PPGID) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et les orientations destinées à satisfaire le droit à l'information du demandeur, en fonction des besoins et des circonstances locales
- La mise en place de Conférences Intercommunales du logement qui réunissent l'ensemble des acteurs et qui doivent définir des orientations en matière d'attribution dans un « document cadre d'orientation sur les attributions » et sa déclinaison territoriale dans une « convention d'équilibre territoriale ».

Conformément à l'article L441-1-5, le document cadre d'orientations sur les attributions définit :

- Des objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine localif social présent ou prévu sur le ressort territorial de l'établissement ;
- Des modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif prévu à l'article L. 441-1-1 ou à l'article L. 441-1-2 (ACD) ou déclarées prioritaires en application de l'article L. 441-2-3 (DALO) et des personnes relevant des projets de renouvellement urbain ;
- Des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre du document d'orientations fait ensuite l'objet de conventions signées entre l'EPCL, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées. En particulier, lorsque le territoire comprend un ou plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville et fait l'objet d'un contrat de ville, une convention d'équilibre territoriale est élaborée dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

b) Contexte local

L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est historiquement développée sur le principe de la mixité sociale dont le premier levier était le mode de production des nouveaux logements entre le logement social, le logement localif libre, l'accès social et l'accès libre. Ce principe de mixité sociale a été, de façon générale, mis en œuvre, depuis le début des années 70, à l'échelle des quartiers et des îlots, conduisant globalement à un équilibre social du territoire, toutefois non exempt de situations contrastées entre les treize communes de l'agglomération et également au sein de celles-ci entre les différents îlots et quartiers.

L'agglomération de Cergy-Pontoise compte ainsi 34% de logements sociaux dont environ 22.000 logements sociaux familiaux appartenant à 28 organismes HLM. Un tiers (34%) de ce parc est situé en 2015 dans un des 9 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.

Ces logements sont occupés par plus de 47.000 personnes. Un ménage sur trois vit sous le seuil de pauvreté et un ménage sur quatre est une famille monoparentale. Néanmoins, plus de la moitié sont en situation d'emploi.

Près de 9.700 ménages sont demandeurs d'un logement social sur l'agglomération dont 79% habitent déjà l'agglomération et 33% déjà le parc social. Ces demandeurs sont pauvres (Pour 79%, ressources inférieures aux plafonds PLAI) mais le plus souvent (64%) en situation d'emploi.

Entre 1.400 et 1.600 attributions de logements sociaux sont réalisées chaque année sur l'agglomération par l'ensemble des bailleurs et des réserves. Les livraisons de logements sociaux neufs représentent entre 20 et 30% des attributions selon les années.

Le territoire cergypontain compte selon les années entre 6 et 7 demandes en attente pour une attribution (6,6 en 2014, 5,7 en 2015). Même si ce taux n'est pas satisfaisant, il reste inférieur à ceux du Val d'Oise et de l'Ile-de-France (6,7 pour le 95, 7,8 pour l'IDF en 2015). Le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement sur une commune de l'agglomération est en 2015 de 25 mois.

En 2014, sur le territoire cergypontain, 952 ménages étaient labellisés au titre de l'Accord Collectif Départemental (ACD) et demandaient un logement social sur une commune de la CACP. Cela représente 11% de la demande. 436 d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents DALO. Cela représente 5% de la demande. La même année, 303 attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire ACD, soit 22% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,14 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année). 127 de ces attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire DALO, soit 9% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,43 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année) mais supérieur aux autres ménages ACD (2,9).

Le territoire cergypontain compte environ 33% de demandeurs occupant déjà le parc social. Selon les années, la tension sur ces ménages varie entre 6 et 8 demandes en attente pour une attribution (8,4 en 2014, 5,8 en 2015). Ce taux reste légèrement supérieur au taux de satisfaction pour le reste des demandeurs. Néanmoins, le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement est le même que pour le reste des demandeurs en 2015 soit 25 mois.

e) Enjeux et limites

Face à l'ampleur de la demande en attente, il s'agit d'identifier les marges de progrès mais aussi les points de vigilance pour faire évoluer les dynamiques d'attribution et d'occupation.

Aussi, ce document articule trois logiques, toutes légitimes, de priorisation :

- les priorités liées aux droits de réservation ;
- les priorités liées à la situation individuelle du demandeur, en fonction notamment de ses difficultés de logement ;
- les priorités liées aux enjeux d'équilibre de peuplement des territoires et des quartiers.

Les orientations sont structurées pour combiner accès au logement, parcours résidentiels et équilibres territoriaux sous forme de « profils à privilégier », et non pas en imposant des objectifs chiffrés par acteur. Il s'agit d'inviter les partenaires à mieux prendre en compte les réalités locales plutôt qu'à imposer une logique contre une autre.

Le document cadre d'orientations sur les attributions ne traite « que » des attributions. Il ne pourra donc avoir des effets que sur les « entrants » dans le parc social.

La production de logements, la réhabilitation de certaines résidences, les actions de gestion urbaine de proximité, le renouvellement urbain ou bien encore les actions de lutte contre la pauvreté ou pour l'insertion professionnelle sont autant de politiques publiques qui ont un impact fort sur la structure et l'occupation du parc social. En matière de correction des équilibres sociaux, elles sont autant de leviers nécessaires à activer.

Aussi, la Conférence intercommunale du logement a veillé à être cohérente avec les travaux du Contrat de ville, de la Convention d'abattement de TEPJ, du Programme Local de l'Habitat ou bien encore des Projets de Renouvellement Urbain.

Enfin, la réussite de la mise en œuvre de ce document cadre nécessite surtout de créer et de « faire vivre » dans la durée une dynamique partenariale entre les acteurs. Il s'agit de changements qui nécessitent du temps et d'étaler les chantiers à mener. Les effets de cette réforme s'inscrivent à long terme.

II. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

a) Objectifs généraux d'attributions des logements sociaux

Le territoire cergypontrain compte selon les années entre 6 et 7 demandes en attente pour une attribution (6,6 en 2014, 5,7 en 2015). Même si ce taux n'est pas satisfaisant, il reste inférieur à ceux du Val d'Oise et de l'Île-de-France (6,7 pour le 95, 7,8 pour l'IDF en 2015). Le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement sur une commune de l'agglomération est en 2015 de 25 mois.

Sur le plan qualitatif, comme le rappelle l'article L441 du code de la construction, l'attribution des logements locatifs sociaux doit :

- prendre en compte la diversité de la demande constituée localement ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs,
- (favoriser) la mixité sociale des villes et des quartiers.

ORIENTATION N°1

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer le taux de satisfaction de la demande (6,6 demandes en attente pour 1 attribution) et le délai moyen d'attribution (25 mois).

Les grands principes qui doivent guider les acteurs en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire cergypontrain sont les suivants :

- Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation et à ses choix, et dans un délai raisonnable.
- Prendre en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans le choix des ménages attributaires.
- Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages d'âges différents ; de compositions familiales variées ; actifs et inactifs ; avec des niveaux de ressources divers.
- Accompagner le développement économique et l'emploi sur le territoire par le logement des salariés.
- Assurer une équité de traitement des demandes de logement social sur le territoire et en améliorer la transparence.

Par ailleurs, la Conférence préconise de :

- Favoriser la production de logements sociaux de toutes typologies, notamment dans les quartiers qui en comptent peu,
- Favoriser quand cela est nécessaire l'accompagnement des ménages dans la période qui précède et suit le logement,
- Responsabiliser le demandeur et le rendre acteur de sa demande, et mieux informer les travailleurs sociaux qui les accompagnent.

b) Orientations en matière de priorités liées à la situation individuelle du demandeur, en fonction notamment de ses difficultés de logement

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, 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. Il est également précisé dans cet article que les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux doivent concourir, en fonction de leurs compétences, à la réalisation de cet objectif.

Les critères réglementaires généraux de priorité pour l'attribution des logements sont définis par l'article L441-1 du CCH - voir annexe.

En parallèle de ces critères réglementaires, la tension sur le parc social, notamment francilien, oblige à identifier les situations les plus urgentes – c'est-à-dire « qui ne peuvent pas attendre leur tour » – pour accélérer leur accès au parc social. Le droit de recours individuel pour les ménages (Droit Au Logement Opposable – DALO) coexiste avec des dispositifs partenariaux en faveur des ménages défavorisés, dont les ménages DALO, et des ménages sortants de structures d'hébergement (Accord Collectif Départemental) – voir annexe les critères DALO et ACD 95.

En 2014, sur le territoire cergypontrain :

- 952 ménages étaient labellisés au titre de l'ACD et demandaient un logement social sur une commune de la CACP. Cela représente 11% de la demande.
- Dont 436 ménages reconnus prioritaires et urgents DALO. Cela représente 5% de la demande.

Les demandes de logement relevant d'opération de relogement dans le cadre de projets de renouvellement urbain sont par ailleurs généralement considérées comme prioritaires (puisque leur logement va être détruit). Le territoire Cergypontrain compte deux projets dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain : Axe-Majeur-Horloge et Stéville à Cergy et Marcouville à Pontoise. Aucune démolition partielle ou totale n'est à ce jour prévue dans le cadre de ces 2 projets. Il n'y a donc pas de ménages prioritaires dans ce cadre sur notre territoire dans les prochaines années.

Le nombre de ménages dits « prioritaires » reste néanmoins significatif sur l'ensemble du territoire et se traduit déjà aujourd'hui par une mobilisation forte de l'ensemble des parties prenantes de l'attribution, qu'elles soient obligées ou non par la loi.

En 2014, sur le territoire cergypontrain :

- 303 attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire ACD, soit 22% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,14 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année).
- Dont 127 attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire DALO, soit 9% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,43 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année) mais supérieur aux autres ménages ACD (2,9).

Comme le veut la réglementation, ce public est prioritairement satisfait grâce au travail de l'ensemble des acteurs :

- L'Etat : 44% des attributions en faveur des ACD/ 47% des attributions en faveur des DALO
- Action logement : 23% des attributions en faveur des ACD/ 24% des attributions en faveur des DALO

- Les collectivités avec 15% des attributions en faveur des ACD/ 12% des attributions en faveur des DALO

ORIENTATION N°2

Les acteurs s'engagent à ce que les critères réglementaires suivants soient pris en compte par les différents processus de désignations et d'attributions des logements afin de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées :

- Ménages répondant aux priorités de l'article L441-1 CCH
- Ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission DALO
- Ménages labellisés prioritaires au titre de l'Accord Collectif Départemental

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer les taux de satisfaction des demandes « prioritaires » :

- Ménages labellisés ACD (3.14 demandes en attente pour 1 attribution).
- Ménages reconnus prioritaires et urgents DALO (3.43 demandes en attente pour 1 attribution).

Les acteurs souhaitent par ailleurs que les taux de satisfaction de ces demandes restent toujours au moins deux fois meilleur que le taux de satisfaction de l'ensemble des demandeurs.

De plus, afin de favoriser la mixité sociale des villes et quartiers de l'agglomération, le territoire se fixe pour objectif de :

- favoriser les attributions en faveur des ACD en dehors des quartiers prioritaires et de veille de la politique de la Ville.
- Veiller à une mise en œuvre du droit au logement performante mais la plus équilibrée territorialement possible.

Enfin, la Conférence préconise de :

- Favoriser la production de logements familiaux de toutes typologies à bas niveaux de quittance et de logements « passerelles » entre l'hébergement et le logement,
- Favoriser quand cela est nécessaire l'accompagnement des ménages dans la période qui précède et suit le logement, via les mécanismes d'accompagnement existant (ASLL, AVDI).
- Favoriser la réussite du maintien dans le logement pour les ménages en impayés avec la mise en place de « Commissions Loyers Impayés », en présence de la CAF.

c) Orientations en matière de priorités locales

L'existence d'un lien avec le territoire ou la commune, qu'il concerne la résidence, l'emploi, la scolarisation ou d'autres types de liens, est fréquemment prise en compte par les collectivités locales comme un critère pour l'accès au logement social afin de s'assurer que le ménage sera en capacité de s'intégrer sur le territoire.

Par ailleurs, compte tenu de l'investissement réalisé par les communes pour développer ou réhabiliter les logements sociaux sur son territoire, elles considèrent souvent comme légitime que les demandes locales soient prises en compte « prioritairement », y compris par les autres réservenataires. Cette exigence est d'autant plus marquée lorsque la commune remplit largement ses objectifs SKU.

Néanmoins, ce critère de « priorité » pose souvent débat entre les acteurs. Il est en effet nécessaire que les critères de priorisation soient conformes d'une part aux dispositions relatives à l'attribution de logements sociaux¹, d'autre part au droit de la non-discrimination.

Une décision du Défenseur des droits (MLD/2013-206) permet d'avoir un éclairage pertinent sur la position à adopter :

- toute demande doit être enregistrée sans condition de résidence préalable (article R.441-2-3 du CCH) ;
- la pondération affectée au critère, qu'il s'agisse de la résidence ou d'un emploi exercé dans la commune, doit être définie de telle sorte qu'elle ne puisse s'interpréter comme une condition conduisant à exclure systématiquement toute demande de candidats domiciliés ou travaillant hors de la commune.
- Il peut notamment être fait usage de la référence à un lien avec la commune comme un critère de pondération en cas d'égalité de situation des demandeurs, et non comme critère de priorisation.

ORIENTATION N°3

Afin d'assurer la meilleure intégration possible des ménages et la réussite de leur accès au logement, le lien avec le territoire cergepointain sera pris en compte pour analyser les demandes, notamment en cas d'égalité de situation, sans pour autant être un critère d'exclusion.

d) Orientations en matière de mutations sur le parc social

Le territoire cergepointain compte environ 33% de demandeurs occupant déjà le parc social. Selon les années, la tension sur ces ménages varie entre 6 et 8 demandes en attente pour une attribution (8.4 en 2014, 5.8 en 2015). Ce taux reste légèrement supérieur au taux de satisfaction pour le reste des demandeurs. Néanmoins, le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement est le même que pour le reste des demandeurs en 2015 soit 25 mois.

Il n'y a donc a priori pas de blocage spécifique des mutations sur le territoire cergepointain.

Pour autant, toute attribution en faveur d'un locataire du parc social libérant un logement social en faveur d'un nouveau ménage, les politiques en faveur des mutations favorisent la meilleure adaptation des conditions de logement aux ménages, sans freiner le nombre d'accès au parc social.

Il s'agit à la fois de mieux prendre en compte les besoins des locataires et donner sens à la notion de « parours localiti », d'optimiser l'occupation des logements sociaux et de fluidifier les attributions.

ORIENTATION N°4

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer ce taux de satisfaction de la demande (8 demandes en attente pour 1 attribution) et ce délai moyen d'attribution (25 mois).

Les situations suivantes sont notamment reconnues comme étant à prioriser :

- Sous-occupation et sur-occupation ;
- Adaptation au handicap ; au vieillissement ;
- Prévention des expulsions ; problème d'adéquation loyer / ressources ;
- Mobilités professionnelles ;

¹ Seule l'interdiction d'une condition de résidence préalable dans la commune n'est expressément formulée, en l'état du droit en vigueur, que pour l'enregistrement de la demande (article R. 441-2-3 CCH).

III. MODALITES DE PARTENARIAT ET PROGRAMME DE TRAVAIL

Afin de favoriser la réalisation mais aussi l'évaluation des orientations définies et des objectifs fixés, les partenaires ont déterminé des modalités de partenariats mais aussi des pistes de travail et de coopération qu'il sera nécessaire d'étudier dans les années à venir.

Elargir l'observatoire intercommunal de l'habitat au champ du logement

Il s'agit de développer une analyse transversale de l'offre, de la demande, des attributions et du fonctionnement des ensembles immobiliers pour identifier les forces et les faiblesses en termes d'attractivité et de potentialités résidentielles. Pour cela, il est nécessaire de croiser analyses statistiques et constats d'acteurs de terrain, notamment d'organismes HLM, pour donner du sens aux données et identifier les enjeux concrets des orientations stratégiques en matière d'attributions.

Cette amélioration de l'observation sur le territoire doit également permettre de disposer en temps le plus réel possible de l'occupation d'un ensemble immobilier, de ses forces et de ses faiblesses, de ses évolutions récentes et de ses difficultés. Pour les ensembles immobiliers les plus fragiles, cette connaissance doit être partagée avec l'ensemble des réservataires à chaque libération de logement afin que les orientations de candidats puissent être faites en tenant compte de la situation réelle de l'ensemble immobilier.

Pour suivre l'avancée et les difficultés de ce travail d'observation, un groupe « Connaissance et observation », sous l'égide de la CACP, réunira autant que nécessaire les partenaires volontaires.

Les objectifs sont de :

- Disposer d'une vision réelle, réelle et territorialisée du parc social, de son occupation, de la demande et de sa satisfaction,
- Flabiliser et partager la connaissance des différents contingents et des attributions réalisées par chaque réservataire,
- Suivre le niveau de satisfaction de la demande, par type de profils de demandeurs,
- Disposer de bilans réguliers localisés de toutes les attributions réalisées (1/an, 1/ semestre),
- Etudier la pertinence et la faisabilité de disposer en temps réel d'une vision sur l'offre disponible à la location dans le parc social,

- Améliorer la connaissance et le partage de cette connaissance sur les demandes des ménages prioritaires demandant une commune de la CACP,

- Améliorer la connaissance et le partage de cette connaissance sur la qualification du parc social afin de pouvoir faire les désignations les plus pertinentes lors de la libération d'un logement, Ce travail s'inscrit en étroite articulation avec les attendus du plan partenarial en matière de qualification de l'offre et d'information du demandeur.

Expérimenter pour garantir la réussite du 1^{er} peuplement des ensembles immobiliers neufs

Environ 400 logements sociaux familiaux sont livrés chaque année sur l'agglomération. Cela représente 20 à 30% des attributions.

Afin de permettre les meilleures opportunités d'adéquations offre/demande, de ne pas fragiliser dès la 1^{ère} occupation ces résidences, mais également de permettre la réussite de l'intégration de l'immuable et de ses occupants dans le quartier, les partenaires décident de la mise en place d'une expérimentation pour le 1^{er} peuplement des nouvelles résidences.

Il s'agit, sur l'année 2017, sur la base du volontariat, de mettre en place, pour quelques opérations :

- Une réunion préparatoire inter-réservataire pour la désignation des logements pour chaque contingent afin que chaque réservataire ait les logements qui correspondent le mieux à « ses » demandeurs.
- Une ou deux réunions (selon la taille de l'opération) inter-réservataires pour le 1^{er} peuplement afin de coordonner aux mieux les désignations qui seront faites par chaque réservataire. Cette réunion doit avoir lieu en amont de la livraison, avant les 1^{ers} CAL.

Pendant la phase d'expérimentation, ces réunions seront co-organisées et co-pilotées par la CACP, la commune et le bailleur concernés. Elles réuniront : le service gestion locative du bailleur, le bureau logement de la DDCS, le service logement de la Ville concerné, le service habitat de la CACP, les autres réservataires.

Les délais de construction d'un ensemble immobilier ne permettant pas, a priori, sur la même année d'avoir le montage et la livraison d'une opération, les deux types de réunions ne pourront probablement pas avoir lieu pour les mêmes opérations.

A la fin de l'année 2017, un bilan sera dressé et selon les résultats de cette évaluation, l'expérimentation sera généralisée à tout ou partie des livraisons de nouveaux ensembles immobiliers. Il sera porté une attention particulière dans l'évaluation entre le temps passé par les partenaires mobilisés et les bénéfices mesurés, notamment selon la taille de l'opération.

Les partenaires précisent que :

- Aucune décision opposable ne sera prise dans ces réunions. Chaque réservataire reste le seul décideur pour les désignations qui le concernent. Le CAL du bailleur reste souverain pour attribuer ou pas les logements in fine.
- Ces réunions pourront également favoriser les demandes de mutation en attente. Le bailleur pourra utilement notamment proposer à l'occasion de la réunion 1^{er} peuplement les demandes de mutations qu'il a en attente et qui lui paraissent pertinentes pour cette résidence.

Mobiliser les partenaires pour mieux satisfaire les besoins des ménages dits « prioritaires » en raison de leurs ressources modestes ou de leur situation, tout en veillant aux équilibres territoriaux

Le nombre de ménages dits « prioritaires » (ACD, DALO) reste significatif sur l'ensemble du territoire et se traduit déjà aujourd'hui par une mobilisation forte de l'ensemble des parties prenantes de l'attribution, qu'elles soient obligées ou non par la loi.

Cette mobilisation de l'Etat, des bailleurs et de l'ensemble des réservataires doit perdurer et permettre une meilleure satisfaction des besoins, notamment en identifiant mieux les difficultés afin de les surmonter ensemble.

Dans l'objectif de mieux partager sur les réussites et les difficultés du relogement de ces ménages prioritaires, les partenaires décident de tester la pertinence de la mise en place d'une réunion dédiée à ces publics à l'échelle de la CACP afin de faire le bilan des demandes prioritaires en attente et des attributions réalisées.

Cette réunion organisée, sous l'égide de l'Etat avec l'appui de la CACP, réunira l'ensemble des communes, les réservataires et les bailleurs. Une première réunion en début d'année 2017 servira de test et devra permettre de faire le bilan des attributions réalisées en 2016 et des demandes en attente.

A l'issue de cette réunion, puis en fin d'année 2017, une évaluation sera envoyée aux participants afin d'étudier la pertinence de reconduire cette réunion.

Ce groupe pourra également étudier les pistes de travail suivantes :

- *Etudier la pertinence et la faisabilité de disposer en temps réel d'une vision sur l'offre disponible, notamment à bas niveaux de quittances.*
- *Etudier la pertinence et la faisabilité d'un accord collectif intercommunal, qui se substituerait sur le territoire de l'agglomération, à l'accord collectif départemental.*

Etudier les différentes pistes possibles en matière de mutation

Même si le territoire n'est pas confronté à un blocage spécifique des mutations, des politiques actives en la matière permettent la meilleure adaptation des conditions de logement aux ménages, sans freiner le nombre d'accès au parc social.

Afin de pouvoir mieux analyser cette demande et les possibilités d'intervention, les acteurs ont décidé de mettre en place un groupe de travail dédié à cette thématique. Sous l'égide de la CACP et de l'AORIF, ce groupe réunira les partenaires volontaires et cherchera à :

- Mieux qualifier la demande des ménages occupants déjà le parc social et les caractéristiques des logements qu'ils occupent,
- Mieux connaître les caractéristiques des logements sous-occupés et des ménages qui les occupent,
- Etudier la pertinence et la faisabilité sur un maintien du loyer au m2 quel que soit le financement initial (la réglementation oblige un maintien uniquement si équivalent de financement)
- Etudier la pertinence et la faisabilité d'outils facilitant les déménagements : transfert du dépôt de garantie, aide au déménagement/emménagement, etc.
- Etudier la pertinence et la faisabilité d'un dispositif de coopération inter-réservataire et/ou inter-bailleur : bourse d'échange 1 pour 1, accord inter-réservataires sur un même bailleur, etc.

Cordonner les pratiques des réservataires et des CAL

Les politiques de désignation (réservataires) et d'attribution (CAL) de chaque acteur sont souvent mal connues, et se trouvent donc « cloisonnées » les unes par rapport aux autres.

Tout au long des travaux menés en amont de la CAL mais aussi dans les CAL, doit gagner en visibilité et en coopération. Cela apparaît tant comme un enjeu de transparence vis-à-vis du demandeur, que d'efficacité collective dans l'atteinte globale des objectifs en matière d'attribution.

Pour cela, en lien avec les travaux menés par l'AORIF à l'échelle régionale, les bailleurs du territoire s'engagent à travailler ensemble pour favoriser la cohérence et l'efficacité des pratiques des CAL, notamment concernant :

- Le calcul et le niveau de taux d'effort et/ou de reste à vivre

- Le partage d'informations en amont et en aval des CAL afin que les communes puissent, quand elles ne peuvent être présentes, communiquer leur avis sur les dossiers (appel : la CACP compte 28 bailleurs ayant généralement tous une CAL par semaine – pas nécessairement localisées sur la CACP et le 95).

Pour cela également, les réservataires volontaires s'engagent à travailler ensemble afin de rechercher une cohérence dans l'instruction et la désignation des candidats pour les logements dont elles sont réservataires. Les modalités possibles de prise en compte des refus des candidats font notamment parties des sujets de réflexions prioritaires pour les partenaires.

IV. SUIVI, DUREE ET REVISION

a) Suivi

Un bilan annuel de la mise en œuvre du présent document cadre d'orientations sera présenté en Conférence Plénière de la Conférence Intercommunale du Logement.

Des bilans intermédiaires ou spécifiques pourront être présentés en COTEC de la CIL.

b) Durée et révision

Le présent document est adopté pour la période 2016-2020.

Sa révision peut être engagée à tout moment par la Conférence Intercommunale du Logement. Le processus de révision est le même que celui de l'élaboration.

A Cergy, le 22 NOV. 2017

Pour l'Etat, Le Préfet du Val d'Oise

Jean-Yves D'ATTORNERIE

Pour la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, Le Président

Dominique FEBVRE



ANNEXE : les ménages « prioritaires »

Les critères rélémentaires de priorité pour l'attribution des logements définis par l'article 441-1 du CCH

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les 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.
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.

Les publics susceptibles d'être reconnus au titre du droit au logement opposable doivent répondre à un ou plusieurs des 7 critères suivants :

- Être sans domicile
- Être menacé d'expulsion sans relogement
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
- Être logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...) ; à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 15 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long (36 mois dans le Val d'Oise) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins.

Pour le Val d'Oise, l'Accord Collectif Départemental 2015-2017 précise que les ménages suivant peuvent être labellisés comme étant prioritaires :

- Sans condition de ressources : les ménages sortant d'hébergement et les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO
- Si les ressources du ménage sont inférieures à 50% des plafonds PLUS et que le ménage répond à l'une des conditions suivantes :
 - Bénéficiaire de minima sociaux
 - Occupant de logements transitoires (ALT)
 - Sortant de résidences sociales ou de Foyers de Travailleurs Migrants
 - Demandeur de logement depuis plus de 3 ans
 - Sortant d'un habitat insalubre, situations de saturnisme constatées
 - Copropriétaire en difficultés dans le cadre de Plan de Sauvegarde,
 - Épuisé de bonne foi
 - Victimes de violences conjugales, familiales ou d'agressions dans leur quartier,
 - Urgence à la discrétion du Préfet.

Conférence Intercommunale du Logement
De l'agglomération de Cergy-Pontoise

CONVENTION D'EQUILIBRE TERRITORIALE

Conclue en déclinaison du document cadre d'orientation sur les
attributions adopté en Conférence Intercommunale du Logement du 12
décembre 2016

A noter : la présente convention et le document cadre d'orientations en matière d'attributions dont elle
découle ont été validés avant l'adoption de la loi « Egalité-Citoyenneté » (loi n° 2017-86 du 27 janvier
2017). L'article 70 de cette loi prévoit un délai de 2 ans pour la mise en conformité des documents.

Convention d'équilibre territoriale conclue en déclinaison du document cadre
d'orientation sur les attributions adopté en Conférence Intercommunale du
Logement du 12 décembre 2016

Entre

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, représentée par Dominique LEFEBVRE, Président,
L'Etiat, représenté par Jean-Yves LATOURNERIE, Préfet du Val d'Oise,

La commune de Boisemont, représentée par Jean-Claude WANNER, Maire,

La commune de Cergy, représentée par Jean-Paul DENON, Maire

La commune de Courdimanche, représentée par Stéphane JAQUES, Maire

La commune d'Eragry, représentée par Thibault HUMBERT, Maire,

La commune de Jouy-le-Moutier, représentée par Jean-Michel LEVINE

La commune de Maurecourt, représentée par Gérard RUTAUT, Maire,

La commune de Menucourt, représentée par Eric PROFFT-BRUEFFERT, Maire,

La commune de Neuville, représentée par Gilles LE CAM, Maire,

La commune d'Osny, représentée par Jean-Michel LEVESQUE, Maire,

La commune de Pontoise, représentée par Philippe HOUIMON, Maire

La commune de Puiseux-Pontoise, représentée par Thierry THOMASIN

La commune de Saint-Quen-l'Aumône, représentée par Alexis RICHARD, Maire

La commune de Vauréal, représentée par Sylvie COUCHOT, Maire,

Action Logement, représenté par Leïla DJARMOUNI, Directrice Régionale

Le bailleur Antin Résidences, représenté par.

Le bailleur Domaxis, représenté par Sandrine DUHAMEL Directrice territoriale 78 et 95,

Le bailleur EFIDIS, représenté par Marie-Claude TOUTOU, Directrice régionale Nord,

Le bailleur Emmalis Habitat, représenté par Pascal PARLIER, Responsable agence Val d'Oise,

Le bailleur ERIGERE, représenté par Jérôme PERSIDAT, Responsable agence Val d'Oise,

Le bailleur Espace Habitat Construction, représenté par...

Le bailleur France Habitation, représenté par Frédéric MORGE Directeur territorial 78 et 95,

Le bailleur ICF La Sablière, représenté par Catherine MALINKA, Directrice territoriale Ouest,

Le bailleur immobilier 3F, représenté par Patrick DAROLLE Directeur départemental,

Le bailleur Logement Francilien, représenté par Nicolas BRUNET Directeur régional Nord,

Le bailleur Logis Social du Val d'Oise, représenté par Jean-Baptiste CAMPAGNE Directeur Général,

Le bailleur Opac de l'Oise, représenté par...

Le bailleur OSICA, représenté par Jean-Luc GADIOU Directeur de l'Agence de Cergy,

Le bailleur SA FLHM du Val-de-Seine (SOVAL), représenté par Marc SANDRINI, Directeur de la Gestion locale,

Le bailleur SA Immobilière du Moulin Vert, représenté par

Le bailleur Val d'Oise Habitat, représenté par Eric PHELIPPEAU Directeur Général Adjoint,

Le bailleur Valophis / La Chaumière d'IDF, représenté par Catherine BELUZE, Chef de l'Agence Francilienne,

Convention d'équilibre territorial de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Page 3 sur 23

Convention d'équilibre territorial de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Page 4 sur 23

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment l'article 97

VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, notamment l'article 8,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L441 et suivants

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et les statuts de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise,

VU la délibération n°10 du 31 janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise valant le document cadre d'orientation sur les attributions et la convention d'équilibre territorial,

VU l'arrêté du Préfet du Val d'Oise validant le document cadre d'orientation sur les attributions,

VU la délibération n°2017/03 du 3 février 2017 du Conseil Municipal de la commune de Boissemont autorisant M. le Maire à signer la convention,

VU la délibération n°40 du 2 février 2017 du Conseil Municipal de la commune de Cergy autorisant M. le Maire ou son représentant à signer la convention,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Courdimanche autorisant à signer la convention,

VU la délibération du 2 février 2017 du Conseil Municipal de la commune d'Eragny-sur-Oise autorisant M. le Maire à signer la convention,

VU la délibération n°21 du 30 mars 2017 du Conseil Municipal de la commune de Jouy-le-Moutier autorisant M. le Maire ou son adjoint à signer la convention,

VU la délibération du 13 avril 2017 du Conseil Municipal de la commune de Maurecourt autorisant M. le Maire à signer la convention,

VU la délibération n°9 du 30 mars 2017 du Conseil Municipal de la commune de Menucourt autorisant M. le Maire à signer la convention,

VU la délibération n°2017/01 du 2 février 2017 du Conseil Municipal de la commune de Neuville-sur-Oise autorisant M. Le Maire à signer la convention,

VU la délibération du 06 avril 2017 du Conseil Municipal de la commune de Osny autorisant M. le Maire à signer la convention,

VU la délibération n°11/17 du 26 janvier 2017 du Conseil Municipal de la commune de Pontoise autorisant M. le Maire ou son représentant à signer la convention,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Puteux-Pontoise autorisant à signer la convention,

VU la délibération du 2 février 2017 du Conseil Municipal de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône autorisant M. le Maire ou son représentant à signer la convention,

VU la délibération n°11/02/2017 du 1^{er} février 2017 du Conseil Municipal de la commune de Vauréal autorisant Mme la Maire à signer la convention,

Préambule

Conformément à l'article L441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), la Conférence Intercommunale du Logement a préparé et débattu de la présente convention d'équilibre territoriale qui a ensuite été adoptée en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement du 12 décembre 2016.

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL	4
a)	Cadre réglementaire	4
b)	Contrat de ville de l'agglomération et quartiers prioritaires	4
c)	Les grandes caractéristiques du parc social de l'agglomération et de la demande en logement social	6
d)	Enjeux et limites de la convention d'équilibre territorial	6
II.	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	8
a)	Un document cadre d'orientations sur les attributions qui prend en compte notamment les préoccupations générales en matière d'équilibre territorial	8
b)	Les orientations spécifiques en matière d'équilibre territorial	9
III.	MODALITES DE PARTENARIAT ET PROGRAMME DE TRAVAIL	12
IV.	SUIVI, DUREE ET REVISION	13
Annexe		15

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LOCAL

a) *Cadre réglementaire*

En 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en complément de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, a défini un cadre nouveau à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs d'un logement social et de définir des stratégies locales en matière d'attributions.

Cette réforme se traduit notamment par :

- L'intégration aux Programmes locaux de l'Habitat d'un « Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs » (PPGIDD) qui définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et les orientations destinées à satisfaire le droit à l'information du demandeur, en fonction des besoins et des circonstances locales

- La mise en place de Conférences Intercommunales du Logement qui réunissent l'ensemble des acteurs et qui doivent définir des orientations en matière d'attribution dans un « document cadre d'orientation sur les attributions » et sa déclinaison territoriale dans une « convention d'équilibre territoriale ».

Conformément à l'article 8 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, cette convention d'équilibre territoriale, conclue en déclinaison du document cadre d'orientations sur les attributions et en tenant compte des objectifs du contrat de ville, définit :

- Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte :
 - de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
 - des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;
 - du critère de revenu mentionné au 2° du 1 de l'article 5 de la loi 2014-173
 - des engagements pris en matière de logement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Des modalités de logement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Des modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

b) *Contrat de ville de l'agglomération et quartiers prioritaires*

Le contrat de ville de l'agglomération a été signé le 26 juin 2015 pour la période 2015-2020. Il associe 41 signataires autour d'une triple dimension sociale, urbaine et économique.

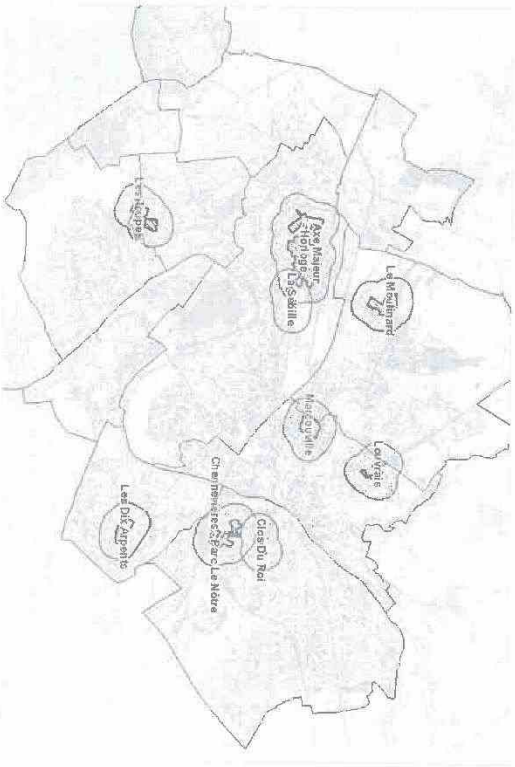
Au niveau national, le revenu fiscal médian¹ est de 18 750 euros annuels. Le seuil de bas revenus est de 11 250 euros. Au niveau de l'agglomération, le seuil de bas revenus est de 12 800 euros.

¹ Par Unité de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le territoire compte sur 7 communes, 9 quartiers prioritaires accueillant 27 430 habitants soit 14% de la population. Les quartiers de veille correspondent aux anciens quartiers CUS.

Le territoire Cergy-pontain compte deux projets dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain : Axe-Majeur-Hortlogé et Sébille à Cergy et Marcouville à Pontoise. Aucune démolition partielle ou totale n'est à ce jour prévue dans le cadre de ces 2 projets.

Code quartier	Nom quartier	Revenu médian (2011)	Communes concernées
QP095011	Axe Majeur - Hortlogé	11.000 €	Cergy
QP095012	La Sébille	12.300 €	Cergy
QP095013	Les Dix Arpents	11.100 €	Eragry
QP095014	Le Moulinard	9.800 €	Osny
QP095015	Marcouville	10.800 €	Pontoise
QP095016	Louvrais	12.100 €	Pontoise
QP095017	Chennevillères - Parc Le Notre	8.700 €	Saint-Quen-l'Aumône
QP095018	Clos Du Roi	-	Saint-Quen-l'Aumône
QP095019	Les Touperes-Côte des Carrières	11.400 €	Saint-Quen-l'Aumône Vauréal, Jouy-le-Moutier



c) Les grandes caractéristiques du parc social de l'agglomération et de la demande en logement social

L'agglomération de Cergy-Pontoise compte environ 22.000 logements sociaux appartenant à 28 organismes HLM, occupés par plus de 47.000 personnes. Un ménage sur trois vit sous le seuil de pauvreté et un ménage sur quatre est une famille monoparentale. Néanmoins, plus de la moitié sont en situation d'emploi.

Près de 9.700 ménages sont demandeurs d'un logement social sur l'agglomération dont 79% habitent déjà l'agglomération et 33% déjà le parc social. Ces demandeurs sont pauvres (Pour 79%, ressources inférieures aux plafonds PLAI) mais le plus souvent (64%) en situation d'emploi.

Entre 1.400 et 1.500 attributions de logements sociaux sont réalisées chaque année sur l'agglomération par l'ensemble des bailleurs et des réservataires. Les livraisons de logements sociaux neufs représentent entre 20 et 30% des attributions selon les années.

Le territoire cergy-pontain compte selon les années entre 6 et 7 demandes en attente pour une attribution (6,6 en 2014, 5,7 en 2015). Même si ce taux n'est pas satisfaisant, il reste inférieur à ceux du Val d'Oise et de l'Ile-de-France (6,7 pour le 95, 7,8 pour l'IDF en 2015). Le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement sur une commune de l'agglomération est en 2015 de 25 mois.

En 2014, sur le territoire cergy-pontain, 952 ménages étaient labélisés au titre de l'Accord Collectif Départemental (ACD) et demandaient un logement social sur une commune de la CACP. Cela représente 11% de la demande. 436 d'entre eux étaient reconnus prioritaires et urgents DALO. Cela représente 5% de la demande. La même année, 303 attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire ACD, soit 22% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,14 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année). 127 de ces attributions ont été réalisées en faveur d'un ménage prioritaire DALO, soit 9% de l'ensemble des attributions. La tension sur ces ménages est de 3,43 demandes en attente pour 1 attribution, soit un taux deux fois meilleur que celui pour le reste des demandeurs (6,6 la même année) mais supérieur aux autres ménages ACD (2,9).

Le territoire cergy-pontain compte environ 33% de demandeurs occupant déjà le parc social. Selon les années, la tension sur ces ménages varie entre 6 et 8 demandes en attente pour une attribution (8,4 en 2014, 5,8 en 2015). Ce taux reste légèrement supérieur au taux de satisfaction pour le reste des demandeurs. Néanmoins, le délai moyen qu'a attendu un ménage avant de se voir attribuer un logement est le même que pour le reste des demandeurs en 2015 soit 25 mois.

d) Enjeux et limites de la convention d'équilibre territorial

Les équilibres territoriaux : un principe historique sur l'agglomération

L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est historiquement développée sur le principe de la mixité sociale dont le premier levier était le mode de production des nouveaux logements entre le logement social, le logement locatif libre, l'accession sociale et l'accession libre. Ce principe de mixité sociale a été, de façon générale, mis en œuvre, depuis le début des années 70, à l'échelle des quartiers et des îlots, conduisant globalement à un équilibre social du territoire, toutefois non exempt de situations contrastées entre les treize communes de l'agglomération et également au sein de celles-ci entre les différents îlots et quartiers.

Un tiers (34%) du parc de logement social est situé en QPV en 2015. C'est une concentration importante mais moins que beaucoup de territoires comparables ou qu'à l'échelle nationale (37%). Les bordures immédiates des QPV (11%) ainsi que les quartiers de veille (16%) accueillent un quart du parc social de

l'agglomération. Quatre logements sociaux sur 10 (39%) du parc sont situés en dehors de tout périmètre de la politique de la ville.

Le parc social représente 57% des logements dans les IRIS INSEE accueillant un QPV (contre 29% en moyenne sur la CACPY). Il a donc un poids significatif dans l'accueil des habitants de ces quartiers. En Ile-de-France et en France Métropolitaine, la part des logements sociaux en QPV est néanmoins en moyenne largement supérieure (75/76%).

Le financement du logement social ayant largement évolué depuis les années 70, la structuration et la répartition du parc social de l'agglomération selon sa surface ou son niveau de loyer sont corréliées directement à l'époque de construction et aux étapes de développement de la Ville Nouvelle. Les logements les moins chers (en moyenne < à 7€/m²) et les plus grands ont été construits avant les années 90 et se concentrent à Cergy, Pontoise, St Ouen l'Aumône, Eragny et Jouy-le-Moutier.

Au sein du parc social, 34% des logements sociaux ont des loyers inférieurs à 6€/m². La part est en moyenne plus forte en QPV (47%) et en quartier de veille (40%) mais cache de grandes disparités d'un quartier à l'autre. Les quartiers prioritaires Axe Majeur Horloge à Cergy (115%) ou des Troupets à Vauréal (7%) en comptent peu alors que d'autres quartiers prioritaires en comptent beaucoup comme Les Dix Arpents à Eragny (90%) ou Marcouville à Pontoise (87%). Des IRIS situés en dehors de tout périmètre de la politique de la Ville accueillent aussi pour certains une très forte proportion de logements à bas loyers (Par exemple, les Toulouses à Cergy 83% ; La Cayée La Châle à Eragny 88%).

Ces caractéristiques territoriales conditionnent fortement le type et la localisation des attributions qui peuvent être faites sur chaque quartier.

Les attributions : un de leviers possibles de correction des équilibres territoriaux

La présente convention d'équilibre territorial ne traite « que » des attributions. Elle ne pourra donc avoir des effets que sur les « entrants » dans le parc social.

La production de logements, la réhabilitation de certaines résidences, les actions de gestion urbaine de proximité, le renouvellement urbain ou bien encore les actions de lutte contre la pauvreté ou pour l'insertion professionnelle sont autant de politiques publiques qui ont un impact fort sur la structure et l'occupation du parc social. En matière de correction des équilibres sociaux, elles sont autant de leviers nécessaires à activer.

Trois logiques, toutes légitimes, de priorisation de la demande guident les acteurs des attributions :

- les priorités liées aux droits de réservation ;
- les priorités liées à la situation individuelle du demandeur, en fonction notamment de ses difficultés de logement ;
- les priorités liées aux enjeux d'équilibre de peuplement des territoires et des quartiers.

La convention est structurée pour favoriser la combinaison entre l'accès au logement, les parcours résidentiels et les équilibres territoriaux. Il s'agit d'inviter les partenaires à mieux prendre en compte les réalités locales plutôt qu'à imposer une logique contre une autre.

Face à l'ampleur de la demande en attente, il s'agit d'identifier les marges de progrès mais aussi les points de vigilance pour faire évoluer les dynamiques d'attribution et d'occupation.

Enfin, la réussite de la mise en œuvre de ce document cadre nécessite surtout de créer et de « faire vivre » dans la durée une dynamique partenariale entre les acteurs. Il s'agit de changements qui nécessitent du temps et d'étaler les chantiers à mener. Les effets de cette réforme s'inscrivent à long terme.

II. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS EN MATIERE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

a) Un document cadre d'orientations sur les attributions qui prend en compte notamment les préoccupations générales en matière d'équilibre territorial.

Conformément à l'article L441-1-5 du CCH, la Conférence Intercommunale du Logement a préparé et débattu du document cadre d'orientation sur les attributions qui a ensuite été adopté en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement du 12 décembre 2016.

Les orientations ci-dessous ont été adoptées pour le territoire de Cergy-Pontoise et prennent en compte notamment les préoccupations générales en matière d'équilibre territorial (texte encadré bleu).

ORIENTATION N°1 - Objectifs généraux d'attributions des logements sociaux

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer le taux de satisfaction de la demande (6,6 demandes en attente pour 1 attribution) et le délai moyen d'attribution (25 mois).

Les grands principes qui doivent guider les acteurs en matière d'attributions de logements sociaux sur le territoire cergypontain sont les suivants :

- Permettre à tous les ménages du territoire de se loger correctement, dans un logement adapté à sa situation et à ses choix, et dans un délai raisonnable.
- Prendre en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans le choix des ménages attributaires.
- Rechercher un certain équilibre en matière d'occupation sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire une répartition équilibrée de la population en mixant sur chaque commune et sur chaque quartier des ménages d'âges différents ; de compositions familiales variées ; actifs et inactifs ; avec des niveaux de ressources divers.

• Accompagner le développement économique et l'emploi sur le territoire par le logement des salariés.

• Assurer une équité de traitement des demandes de logement social sur le territoire et en améliorer la transparence.

Sur le plan qualitatif, comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements sociaux doit :

- prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ;
- favoriser l'égalité des chances des demandeurs.
- (favoriser) la mixité sociale des villes et des quartiers.

Par ailleurs, la Conférence préconise de :

- Favoriser la production de logements sociaux de toutes typologies, notamment dans les quartiers qui en comptent peu,
- Favoriser quand cela est nécessaire l'accompagnement des ménages dans la période qui précède et suit le relogement,
- Responsabiliser le demandeur et le rendre acteur de sa demande, et mieux informer les travailleurs sociaux qui les accompagnent.

ORIENTATION N°2 - Orientations en matière de priorités liées à la situation individuelle du demandeur en fonction notamment de ses difficultés de logement

Comme le rappelle l'article L441 du CCH, l'attribution des logements 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 acteurs s'engagent à ce que les critères réglementaires suivants soient pris en compte par les différents processus de désignations et d'attributions des logements afin de participer à la mise en œuvre du droit au logement, et de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées :

- Ménages répondant aux priorités de l'article L441-1 (voir annexe)
- Ménages reconnus prioritaires et urgents par la commission DALO (voir annexe)
- Ménages labellisés prioritaires au titre de l'Accord collectif Départemental (voir annexe)

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer les taux de satisfaction des demandeurs « prioritaires » :

- Ménages labellisés ACD (3.14 demandes en attente pour 1 attribution),
- Ménages reconnus prioritaires et urgents DALO (3.43 demandes en attente pour 1 attribution),

Les acteurs souhaitent par ailleurs que les taux de satisfaction de ces demandes restent toujours au moins deux fois meilleur que le taux de satisfaction de l'ensemble des demandeurs.

De plus, afin de favoriser la mixité sociale des villes et quartiers de l'agglomération, le territoire se fixe pour objectif de :

- Favoriser les attributions en faveur des ACD en dehors des quartiers prioritaires et de veille de la politique de la ville,
- Veiller à une mise en œuvre du droit au logement performante mais la plus équilibrée territorialement possible.

Enfin, la Conférence préconise de :

- Favoriser la production de logements familiaux de toutes typologies à bas niveaux de loyer et de logements « passe-relais » entre l'hébergement et le logement,
- Favoriser quand cela est nécessaire l'accompagnement des ménages dans la période qui précède et suit le relogement,
- Favoriser la réussite du maintien dans le logement pour les ménages en impayés avec la mise en place de « Commissions Loyers Impayés », en présence de la CAF

ORIENTATION N°3 - Orientations en matière de priorités locales

Afin d'assurer la meilleure intégration possible des ménages et la réussite de leur accès au logement, le lien avec le territoire cergy-pontoisain sera pris en compte pour analyser les demandes, notamment en cas d'égalité de situation, sans pour autant être un critère d'exclusion.

ORIENTATION N°4 - Orientations en matière de mutations sur le parc social

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'améliorer le taux de satisfaction des demandes de mutation (8 demandes en attente pour 1 attribution) et ce délai moyen d'attribution (25 mois).

Les situations suivantes sont notamment reconnues comme étant à prioriser :

- Sous-occupation et sur-occupation ;
- Adaptation au handicap ; au vieillissement ;
- Prévention des expulsions : problème d'adéquation loyer / ressources ;
- Mobilités professionnelles ;

b) Les orientations spécifiques en matière d'équilibre territorial

Comme cela a été rappelé, l'agglomération de Cergy-Pontoise s'est historiquement développée sur le principe de la mixité sociale conduisant globalement à un équilibre social du territoire, toutefois non exempt de situations contrastées entre les treize communes de l'agglomération et également au sein de celles-ci entre les différents îlots et quartiers.

Le maintien des équilibres territoriaux inter- et intra-communaux, voire la correction des équilibres dans certains quartiers, est nécessaire sur notre territoire. Comme le veut l'article L441-1 du CCH, il faut faire concilier l'accès au logement social pour les plus modestes et la mixité sociale.

Cela ne concerne pas uniquement les QPV, mais porte sur l'ensemble du parc social de l'agglomération qu'il soit ou non dans la géographie prioritaire de la politique de la ville. L'idée est en effet celle d'un vrai rééquilibrage territorial qui passe par une stratégie globale d'attribution définie au niveau intercommunal.

Certains secteurs comptabilisent une plus forte proportion de logements sociaux, notamment ceux aux loyers les plus bas, et une occupation souvent fragile et qui se dégrade en matière de revenu.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES EN MATIERE D'EQUILIBRE TERRITORIAL

Aussi, les acteurs du territoire ont décidé que des orientations partagées entre les différents acteurs en matière d'attribution des logements sociaux doivent venir favoriser un rééquilibrage du peuplement des ensembles immobiliers sociaux qui les composent et des parcours résidentiels vers et en dehors de ces secteurs.

Pour chaque attribution, et particulièrement sur les quartiers les plus fragiles et sur les ensembles immobiliers neufs, les acteurs prendront en compte la situation existante sur chaque commune, chaque quartier, chaque résidence, dans la désignation et le choix des ménages attributaires.

Conformément à l'article L441-1-2 du CCH, la priorisation de certains ménages selon sa situation individuelle, notamment de ses difficultés de logement (ACD, DALO), doit se faire dans le respect de la mixité sociale des villes et des quartiers et tenir compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles constituant le patrimoine des différents organismes.

Les acteurs veilleront à une mise en œuvre performante du droit au logement et des accords collectifs mais la plus équilibrée territorialement possible.

Plus spécifiquement, conformément au contrat de ville et à la politique nationale, compte tenu de leur fragilités sociales, les attributions hors et en QPV feront l'objet d'une attention particulière afin que les écarts « sociaux » diminuent.

Globalement et pour chaque QPV, les attributions seront évaluées chaque année selon le critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Néanmoins, ce mode de calcul du niveau de vie d'un ménage n'étant pas celui utilisé par les bailleurs ou par les réservataires, le groupe de travail « observation » de la CLIL étudiera dès 2017 les solutions possibles pour la mesure de cet indicateur.

Par ailleurs, dans les secteurs en dehors de la géographie prioritaire (QPV, ANRU, etc.), les acteurs veilleront à ce que les ménages plus fragiles soient accueillis dans des proportions significatives, dans la mesure des possibilités offertes par les caractéristiques des logements libres, notamment en matière de taux d'effort.

Deux indicateurs seront suivis et devront être dans la mesure du possible, supérieurs ou égaux aux moyennes intercommunales 2015 :

- La part des attributions en faveur de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI (moyenne intercommunale : 67%)
- La part des attributions en faveur de ménages « prioritaires » (moyenne intercommunale : 22%)

En contrepartie, en QPV, les acteurs veilleront à favoriser l'attribution des logements à des ménages « équilibrants ».

Deux indicateurs seront suivis et devront être dans la mesure du possible, supérieurs ou égaux aux moyennes intercommunales 2015 :

- La part des attributions en faveur de ménages en situation d'emploi (moyenne intercommunale : 85%)
- La part des attributions en faveur de ménages dont les ressources sont supérieures au plafond PLAI (moyenne intercommunale : 33%)

En parallèle, afin de faire émerger une demande « équilibrante » qui ne s'exprime peu/pas aujourd'hui, chaque réservataire s'engage à accentuer son effort de communication vers certains profils (fonctionnaires, salariés, jeunes pouvant décrocher, etc.).

Enfin, les acteurs préconisent par ailleurs de :

- Programmer la réhabilitation et/ou la restructuration des ensembles immobiliers qui le nécessitent
- Augmenter le nombre de logements sociaux de toutes typologies hors des QPV et dans les quartiers qui en comptent peu.

A noter, les projets ANRU du territoire ne comptant pas de projets de démolition, il n'est pas nécessaire de prendre des orientations particulières en matière de logement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

III. MODALITES DE PARTENARIAT ET PROGRAMME DE TRAVAIL

Dans le cadre du document cadre d'orientation sur les attributions, afin de favoriser la réalisation mais aussi l'évaluation des orientations définies et des objectifs fixés, les partenaires ont déterminé des modalités de partenariats mais aussi des pistes de travail et de coopération qu'il sera nécessaire d'étudier dans les années à venir :

- Elargir l'observatoire intercommunal de l'habitat au champ du logement
- Réussir collectivement le 1er peuplement des ensembles immobiliers neufs
- Mobiliser les partenariats pour mieux satisfaire les besoins des ménages dits « prioritaires » en raison de leurs ressources modestes ou de leur situation, tout en veillant aux équilibres territoriaux
- Etudier les différentes pistes possibles en matière de mutation
- Coordonner les pratiques des désignations et des CAL

Les principaux enjeux de la convention d'équilibre territorial sont présents dans ces modalités de travail et ne nécessitent pas la mise en place de partenariats spécifiques supplémentaires.

Plusieurs préoccupations feront néanmoins l'objet d'un suivi dédié :

- Disposer d'une observation fine et territorialisée du logement social et des attributions : Cette vision est indispensable si nous voulons mesurer les déséquilibres et les effets territoriaux des orientations en matière d'attribution.

Cela passe notamment par une amélioration de la diffusion et de la fiabilité des données territoriales existantes (OPS, RPLS) et par la mise en place pour certains indicateurs de collecte de données dédiées (indicateurs de gestion, Charges locatives, Performances énergétiques, etc.).

Il sera également nécessaire de travailler sur les modalités de transposition dans l'évaluation des attributions de l'indicateur « revenu » mentionné au 2° du I de l'article 5 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

Ce chantier sera piloté par la CACP.

- Partager les connaissances sur les ensembles immobiliers fragiles

Les ensembles immobiliers les plus fragiles nécessitent une attention particulière de tous les acteurs, et afin que les orientations de candidats puissent être faites en tenant compte de la situation réelle de l'ensemble immobilier, les bailleurs veilleront à partager une connaissance la plus fine possible à chaque libération de logement.

Plus cette information sera automatisée, plus elle sera facilement diffusable. Néanmoins, tous les bailleurs pour tous les logements ne sont pas en capacités techniques ou humaines de fournir une information détaillée. Certains indicateurs paraissent prioritaires et incontournables : les bailleurs s'engagent à s'y atteler prioritairement. D'autres nécessitent des développements spécifiques et seront étudiés dans le cadre du travail d'observation.

La localisation (QPV, Hors QPV, Quartier de veille, Périmètre ANRU) sera notamment prioritairement signalée au réservataire concerné afin qu'il puisse se référer aux orientations correspondantes du document cadre et de la convention d'équilibre territorial.

Les grandes caractéristiques d'occupation (taux d'activités, part des familles monoparentales, etc.) ainsi que les indicateurs de gestion (taux de vacances et de mobilités, taux d'impayés) seront dans la mesure du possible communiqués au réservataire et

comparées aux moyennes du bailleur. Cela permettra d'alerter le réservataire sur certaines fragilités de la résidence.

- Mobiliser tous les outils permettant de veiller aux équilibres territoriaux

Afin de permettre, dans certains quartiers, aux ménages « équilibrants » d'accéder au logement social et de s'y maintenir, la CACP – délégataire des aides à la pierre – et l'Etat étudieront la faisabilité et la pertinence de la mise en place de dérogations et de majorations des plafonds de ressources, ou d'élargissement des secteurs exonérations du SLS.

IV. SUIVI, DUREE ET REVISION

a) Suivi

Un bilan annuel de la mise en œuvre de la présente convention d'équilibre territorial sera présenté en Conférence Plénière de la Conférence Intercommunale du Logement.

Des bilans intermédiaires ou spécifiques pourront être présentés en COTEC de la CL.

b) Durée et révision

Le présent document est adopté pour la période 2016-2020.

Sa révision peut être engagée à tout moment par la Conférence Intercommunale du Logement, notamment en cas de révision du document cadre d'orientations. Le processus de révision est le même que celui de l'élaboration.

A Cergy, le 22 NOV. 2017

Pour l'Etat, le Préfet du Val d'Oise,
Jean-Yves LATOURNERIE

Pour la Communauté d'Agglomération
de Cergy-Pontoise, le Président,
Dominique LEBEVRE



Pour la commune de Boismont, le Maire,
Jean-Claude WANNER

Pour la commune de Cergy,
JEAN-PAUL...
JEAN-PAUL...

Pour la commune de Courdimanche,
...ELIEN...
ELIEN...

Pour la commune d'Eragry-sur-Oise, le Maire,
Thibaut HUMBERT

Pour la commune de Jouy-le-Moutier,
JEAN...
JEAN...

Pour la commune de Maurecourt, le Maire,
Gérald RUTAUD

Pour la commune de Menucourt, le Maire,
Eric PROFFIT-BRULLEFERT

Pour la commune de Neuville-sur-Oise, le Maire,
Gilles LE CAM

Pour la commune d'Osny, le Maire,
Jean-Michel LEVESQUE

Pour la commune de Pontoise,
Philippe...
Philippe...

Pour Espace Habitat Construction,

Pour France Habitation,
Le Directeur territorial 78 et 95,
Frédéric MORGE

Pour ICF La Sablière,
La Directrice territoriale Ouest
Catherine MALINKA

Pour Immobilière 3F,
Le Directeur départemental,
Patrick DAROLLE

Pour le Logement Francilien,
Le Directeur régional Nord,
Nicolas BRUNET

Pour le Logis Social du Val d'Oise,
Le Directeur Général,
Jean-Baptiste CAMPAGNE

Pour l'OPAC de l'Oise,
Le Directeur Agence Nord
Vincent PÉTENNAUD

Pour OSICA,
Le Directeur de l'Agence de Cergy,
Jean-Luc GADIOU

Pour la SOVAL,
Le Directeur de la Gestion Locative,
Marc SANDRINI

Pour la SA Immobilière du Moulin Vert,
.....Aude-Bé WESTMAN.....

Pour la commune de Plaisieux-Pontoise,

Thierry THOMASSIN

Pour la commune de Saint-Ouen-l'Aumône,

Alexis RICAARD

Pour la commune de Vauréal la Mare,
Sylvie COUCHOT

Pour Action Logement,
La Directrice Régionale
Leïla DIARMOUNI,

Pour Antin Résidences,
Paul GASTEFAN

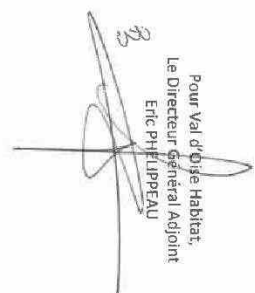
Pour Domaxis,
La Directrice territoriale 78 et 95
Sandrine DUHAMEL

Pour EFDIS,
La Directrice régionale Nord,
Marie-Claude TROUPOU

Pour Emmaüs Habitat,
Le Responsable agence Val d'Oise
Pascal PARLIER

Pour Efigère,
Le responsable agence Val d'Oise,
Jérôme PERSIDAT

Pour Val d'Œise Habitat,
Le Directeur Général Adjoint
Eric PHILIPPEAU



Pour Vallophis / La Chaumière Ile-de-France,
La Chef de l'Agence Francilienne,
Catherine GILUZE



ANNEXE 1 : les ménages « prioritaires »

Les critères réglementaires de priorité pour l'attribution des logements définis par l'article 441-1 du CCH

- Les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- Les personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ;
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- Les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- Les 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.
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal.

Les publics susceptibles d'être reconnus au titre du droit au logement opposable doivent répondre à un ou plusieurs des 7 critères suivants :

- Être sans domicile
- Être menacé d'expulsion sans relogement
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) de façon continue depuis plus de 6 mois ou logé temporairement dans un logement de transition ou un logement foyer depuis plus de 18 mois
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.
- Être logé dans un logement ne présentant pas d'éléments d'équipement et de confort exigés (absence de chauffage, eau potable...) ; à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être logé dans un logement dont la surface habitable n'est pas supérieure ou égale à 16 m² pour un ménage sans enfant ou 2 personnes, augmentée de 9 m² par personne en plus dans la limite de 70 m² pour 8 personnes et plus, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter soi-même un handicap.
- Être demandeur d'un logement social depuis un délai anormalement long (36 mois dans le Val d'Oise) sans avoir reçu de proposition adaptée aux besoins.

Pour le Val d'Oise, l'Accord Collectif Départemental 2015-2017 précise que les ménages suivant peuvent être labellisés comme étant prioritaires :

- *Sans condition de ressources* : les ménages sortant d'hébergement et les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO
- *Si les ressources du ménage sont inférieures à 50% des plafonds PLUS et que le ménage répond à l'une des conditions suivantes :*
 - Bénéficiaire de minima sociaux
 - Occupant de logements transitoires (ALT)
 - Sortant de résidences sociales ou de Foyers de Travailleurs Migrants
 - Demandeur de logement depuis plus de 3 ans
 - Sortant d'un habitat insalubre, situations de saturnisme constatées
 - Copropriétaire en difficultés dans le cadre de Plan de Sauvegarde,
 - Épuisé de bonne foi
 - Victimes de violences conjugales, familiales ou d'agressions dans leur quartier,
 - Urgence à la discrétion du Préfet.