

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER PRIORITAIRE MARMIIERS (AURILLAC)

PROJET D'INTÉRÊT RÉGIONAL COFINANCÉ PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU (CONVENTION N°761)



Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par sa directrice générale, 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 département¹,

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la Communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac (CABA), représenté par son Président, ci-après désigné « le porteur de projet »,

La commune d'Aurillac, représentée par son Maire,

L'Office Public de l'Habitat (OPH) du Cantal, Cantal Habitat, représenté par son Directeur Général,

Action Logement Services, représenté par son Directeur du Renouvellement Urbain,

dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur régional adjoint Auvergne-Rhône-Alpes,

Le Conseil régional, représenté par son Président,

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

¹ Lorsque le projet de renouvellement urbain prévoit des opérations localisées dans un autre département que celui accueillant le siège de l'EPCI auquel est rattachée la convention, le préfet du département de localisation de ces opérations est également signataire de la convention.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
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 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	13
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation	16
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	18
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	18
Article 4.1.1 Actions urbaines	19
Article 4.1.2 Actions résidentielles.....	19
Article 4.1.3 Les constructions	20
Article 4.1.4 Bilan des actions proposées dans le cadre du projet de renouvellement urbain.....	20
Article 4.2 La description de la composition urbaine	21
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux	24
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	26
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	26
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	27
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions	28
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	33
Article 7.1 La gouvernance.....	33
Article 7.2 La conduite de projet.....	34
Article 7.3. La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	35
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage	36
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	37
Article 8. L'accompagnement du changement	37
Article 8.1 Le projet de gestion.....	37
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants	39
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier	42
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION	44
Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel ..	44
Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	44
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU.....	52
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 et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable ».....	55
Article 9.4. Les opérations financées au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles »	55
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées	56

Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	57
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de paiement des subventions de l'ANRU.....	57
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	57
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	58
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	58
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	58

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...59

Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	59
Article 12.1	Le reporting annuel	59
Article 12.2	Les revues de projet.....	59
Article 12.3	Les points d'étape	59
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	60
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	60
Article 13.	Les modifications du projet.....	60
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	60
Article 13.2	Les modalités de prise en compte des modifications techniques et les évolutions non substantielles de la convention	61
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	61
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	61
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	61
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	61
Article 14.3	Le contrôle et les audits	62
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	62
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	62
Article 14.6	Le traitement des litiges	63

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....64

Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	64
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	64
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	64
Article 17.1	Communication	64
Article 17.2	Signalétique	65

TABLE DES ANNEXES.....66

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire « Marmiers » (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac n° 364) signé le 30 juin 2016 cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le comité d'engagement des 22 mai et 11 juin 2018.

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

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

LES DÉFINITIONS

- Le « **porteur de projet** » est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- Le « **projet de renouvellement urbain** », ou « **projet** », représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle, l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération, et à l'accompagnement du changement.
- Le « **programme** », ou « **programme urbain** », est constitué de l'ensemble des opérations de la convention pluriannuelle approuvées par le comité d'engagement, le conseil d'administration ou la directrice générale 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 et 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 dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt « ANRU+ : innover dans les quartiers ») et/ou au titre de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA. Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.
- Le « **projet d'agriculture urbaine** » désigne les opérations retenues au titre de l'appel à projets « Les Quartiers Fertiles » du 24 janvier 2020, mobilisant des financements du PIA, de la Caisse des Dépôts et des Consignations, de l'ADEME et/ou du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (Plan France Relance). Cet appel à projets vise à accompagner des projets portant sur la thématique de l'agriculture urbaine, avec une visée prioritairement productive et marchande ciblant des quartiers d'intérêt national ou régional du NPNRU et portés par des collectivités menant des projets dans le cadre du NPNRU ou tout autre opérateur, sous réserve de la formalisation d'un partenariat avec la collectivité.
- « **Partie prenante** » : partie envers laquelle la présente convention fait naître des droits et des obligations. La signature de la présente convention et de ses éventuels avenants par les parties prenantes est nécessaire pour faire de la présente convention la loi des parties.
- « **Partenaire associé** » : signataire de la convention initiale et de ses éventuels avenants sans que la convention fasse naître de droits ou obligations à l'égard de ces derniers. Le défaut de signature d'un partenaire associé ne fait pas obstacle à la bonne exécution de la présente convention.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier prioritaire Marmiers/Aurillac sud, seul quartier d'intérêt régional défini et nommé par l'État (décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014) à l'échelle de l'agglomération aurillacoise.

Nom QPV	Code QPV	Commune	Département	Région
Aurillac Sud	6015001	Aurillac	Cantal	Auvergne - Rhône-Alpes

Un plan de situation du quartier « Marmiers/Aurillac Sud » est présenté en annexe A1 de la présente convention.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Le nouveau cadre national, défini par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014, a reformé en profondeur la Politique de la Ville avec notamment comme changement majeur la définition d'une nouvelle géographie prioritaire. C'est ainsi que :

- le 17 juin 2014, l'État a fait connaître la liste des quartiers prioritaires, dans laquelle figurait un quartier d'Aurillac (Marmiers / sud d'Aurillac) et dont le périmètre a été défini par la CABA et la Ville d'Aurillac en juillet 2014 et validé par l'État le 30 décembre 2014 (décret 2014.1750),
- en avril/mai 2016, le Préfet de Région Auvergne a arrêté la liste des sites d'intérêts régionaux qui bénéficieraient de crédits spécifiques dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont le quartier d'Aurillac (Marmiers / sud d'Aurillac).

Le territoire aurillacois n'avait, jusqu'à présent, jamais fait l'objet d'un projet au titre du renouvellement urbain.

➤ Présentation du territoire

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) regroupe 25 communes dont Aurillac, Préfecture du département du Cantal.

La CABA s'étend sur une superficie de 492 km² avec une population de 53 535 habitants, soit une densité de 115 habitants/km². Elle accueille à elle seule plus de 35% des habitants du département (qui compte 145 969 habitants), avec au sein même de ce territoire, une forte polarisation. En effet, la commune d'Aurillac concentre 17,78% de la population du Cantal, 25% avec les communes voisines d'Arpajon-sur-Cère et d'Ytrac.

Cette agglomération offre des paysages contrastés entre la ville-centre, zone urbanisée de moyenne densité par rapport au reste du territoire, et les communes-alentours fortement empreintes de ruralité et largement modelées par l'activité agricole caractérisée par la pratique de l'élevage.

Les surfaces urbanisées sont concentrées autour d'Aurillac et le long des axes y menant : fonds de vallées de la Cère, de la Jordanne ou de l'Authre.

La situation démographique est peu dynamique. Il s'agit toutefois du pôle urbain principal au cœur d'un vaste territoire montagneux où la proximité des services et des emplois justifient la présence d'une offre sociale dont témoigne la faible vacance du parc. Celle-ci représente 3914 logements sociaux sur la CABA dont 3191 sur Aurillac (en 2018).

A 600 mètres d'altitude, Aurillac est située au pied des monts du Cantal dans un petit bassin sédimentaire. La ville est construite sur les rives de la Jordanne, affluent de la Cère qui coule à proximité. Elle est desservie par la route nationale 122 et la voie ferrée Figeac - Arvant.

Le chef-lieu du Cantal compte 25 954 habitants (données : 2016) et centralise l'essentiel des fonctions administratives, des services, des commerces, des équipements culturels et représente le pôle principal en termes d'emploi.

A noter que le poids de la population d'Aurillac dans la CABA est de 48%, avec une part plus importante de couples sans enfant, de familles monoparentales, de personnes vivant seules et de divorcés. On constate également que le public le plus en difficulté réside majoritairement sur la ville centre qui concentre plus de 82% des logements HLM de l'agglomération (dont 13,4% sur le quartier de Marmiers).

➤ Présentation du quartier (cf. annexe A2)

Dans ce contexte, en termes de vocation, le quartier prioritaire Aurillac Sud « Marmiers » apparaît comme une seconde polarité d'agglomération entre les deux zones d'activités, le long d'un des axes de déplacements principaux de la ville et disposant de commerces et d'équipements. Les espaces naturels des bords de la Jordanne contribuent également à sa valorisation.

Ce quartier est constitué de 86,6% de l'IRIS Marmiers et de 13,4% de l'IRIS Tronquières. Ce territoire, situé à l'extrémité sud de la ville d'Aurillac, semble souffrir d'un enclavement en raison de sa séparation avec le reste de l'unité urbaine par l'axe routier majeur : la RN 122.

Ce quartier, qui compte 1 013 habitants (source INSEE juin 2014) avec un revenu médian de 9 700 € par UC (unité de consommation), est composé de :

- quatre résidences HLM : 429 logements construits entre 1956 et 1973, représentant 74% des logements du quartier (correspondant à 13,4% du parc HLM de la Ville d'Aurillac), appartenant à un seul bailleur (Cantal Habitat), répartis en quatre résidences où vivent 688 personnes (soit les 2/3 de la population du quartier),
- maisons mitoyennes en bande datant des années 60/80,
- d'équipements et services de proximité (centre commercial, centre social...).

➤ Contexte général

Le 24 janvier 2017, une étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers a été lancée dans le cadre d'une réunion technique (DDT15, DDCSPP15, CABA, Ville d'Aurillac et bailleur social Cantal Habitat). A travers celle-ci, les partenaires locaux ont cherché à obtenir un regard d'experts sur le quartier afin d'orienter leur réflexion et être en capacité de définir la stratégie relative au devenir du quartier à l'horizon 10-15 ans.

Cette étude ensemblière (compilant l'ensemble des études inscrites dans le programme de travail du Protocole de préfiguration – cf. annexe A4) s'est développée en trois phases :

- phase 1 : hiérarchisation des enjeux et objectifs ;
- phase 2 : définition d'un programme global et proposition de scénarios d'aménagement ;
- phase 3 : approfondissement du scénario choisi.

➤ Des dysfonctionnements et inégalités identifiés sur ce quartier

Le diagnostic partagé du Contrat de ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac (élaboré avec les partenaires locaux durant le second trimestre 2015) a fait ressortir une dégradation de la situation sur les cinq dernières années. On peut notamment évoquer les grandes lignes suivantes :

- l'aggravation de la paupérisation du quartier et l'augmentation de la précarité dans toutes ses composantes (économique, professionnelle, matérielle,...),
- l'absence de mixité sociale qui est liée en grande partie aux résidences très sociales avec des loyers qui sont les plus faibles de la commune. La concentration de population cumulant des difficultés économiques et sociales sur ce quartier est renforcée par la part importante de logements réservés (par l'Etat dans le cadre du contingent préfectoral et la commune d'Aurillac), au profit des personnes prioritaires socialement. Ainsi, 22,14% du parc HLM (soit 95 logements) sont réservés, auxquels s'ajoutent les logements loués par le Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) ;
- le vieillissement de la population avec 22% des locataires titulaires du contrat de location ayant plus de 65 ans, avec une proportion importante dans la résidence de Marmiers (27%) et celle de Canteloube (23%) ;
- la part importante de personnes vivant seules correspondant à 45,8 % des ménages (dont population âgée et jeune), plus particulièrement pour la résidence de Marmiers (70% des locataires).

Ce diagnostic a été confirmé par le groupement d'études JDL (cf. annexe A3) qui a relevé des atouts et des faiblesses.

Au registre des atouts, on peut souligner sa bonne localisation au sud de l'agglomération, sur les sites de développement de celle-ci et proche des zones d'activités et d'équipements ainsi que sa bonne desserte. Le quartier est donc bien inséré dans son environnement.

De plus, le quartier est entièrement entouré par des zones d'habitat pavillonnaires (des années 60 à 80) qui constituent une zone attractive dans le marché de l'habitat.

Enfin, le fonctionnement social et la gestion du quartier apparaissent globalement tenus.

En résumé, Marmiers présente des avantages en termes de mixité, à la fois fonctionnelle (présence de commerces, services, équipements, tertiaire, activités), et sociale (copropriété dans collectifs, pavillonnaire), dont peu de quartier peuvent se prévaloir.

Toutefois certaines difficultés spécifiques existent (regroupements, incivilités, trafics...) qui dans un contexte global d'agglomération apaisé suffisent à désigner le quartier comme le quartier difficile : cet aspect contribue aux mécanismes de spécialisation à l'œuvre. Les échanges avec les habitants et conseil citoyen d'une part et avec les services du bailleur d'autre part, soulignent tous une évolution globale négative avec une évolution du peuplement vers des profils de plus en plus précaires à l'intégration difficile.

Le patrimoine social bâti se présente sous la forme d'ensembles collectifs à l'architecture répétitive en rupture d'échelle importante avec le contexte et présente une image très déclassée au regard du développement de l'offre individuelle sur le reste du territoire. Le lien au paysage environnant est lui aussi faible, le quartier étant coupé de la Jordanne et son parc central bien qu'apprécié apparaît largement introverti.

La faible qualité de cet environnement urbain est redoublée par des logements offrant un confort lui aussi décalé au regard des standards actuels : petites surfaces (séjours notamment), chauffage électrique pour certains (donc charges importantes), absence d'ascenseur (avec une population vieillissante), parties communes étroites... Les espaces collectifs extérieurs sans appropriation se révèlent propices aux détournements d'usages et aux conflits.

Les équipements et commerces apparaissent également en fragilité.

En termes de dessertes, les ensembles collectifs du quartier s'organisent le long de la rue Clémenceau, axe routier surdimensionnée utilisé comme raccourci et peu propice à accueillir une fonction habitat. L'usage routier de cette voie contraste avec les dessertes en impasse des îlots individuels beaucoup plus protégés, contexte plus favorable pour accueillir une offre attractive.

Enfin, le territoire intercommunal est marqué par une faible tension du marché de l'immobilier.

Le bilan de ce diagnostic (cf ci-dessous + en annexe A3) a été synthétisé et validé sous la forme du tableau ci-dessous qui met en relief, dans un contexte général démographique peu dynamique, d'une part la petite taille du quartier, la forte spécialisation de ce patrimoine et l'image négative qui l'accompagne, d'autre part sa bonne localisation ainsi que la présence d'une polarité déclinante mais encore active.

Bilan Diagnostic

Evaluation De A à E	Critères	Commentaires
D	Tension du marché de l'habitat	Faible avec des produits non diversifiés. Exposé / opérations nouvelles
A	Dimension du quartier	Petit quartier : Marmiers : 500 (Contexte LLS : 1000)
B	Localisation (/ secteurs de développement)	Sur le secteur Sud de l'agglomération en développement
D	Spécialisation	Forte patrimoniale (loyer) sur périmètre QPV. Quartier élargi plus mixte.
C	Commerces – services - équipements	Pôle commercial bien situé sur la RN 122 mais fragiles de part sa conception et la vétusté de ses espaces extérieurs. Ecoles et collège à proximité
D	Image	Mauvaise dans l'environnement aurillacois. Difficultés – incivilités sur certaines poches.

Evaluation de la situation :

A : Favorable – B : Plutôt favorable – C : Difficile, mal orientée – D : Négative – E : Très grave

➤ Les enjeux du territoire de projet

La configuration du quartier présente de nombreux atouts en terme de positionnement urbain (accessible par les grands axes, proche de la gare, etc.), de dimension humaine (bâtiments de faible hauteur R+4, pavillons), de qualité paysagère (venelles, jardins publics, vue sur les massifs, proximité de la Jordanne), de polarité commerciale (présence du centre commercial, proche de la zone d'activité) et de proximité de grands équipements sportifs structurants de l'agglomération (plaine des sports de la Ponétie), autant d'atouts qu'il s'agit de révéler et qui devraient jouer en faveur d'un cadre de vie de qualité redonnant une attractivité au quartier.

Malgré ces atouts, le territoire d'Aurillac s'inscrit dans un contexte de baisse démographique et de marché de l'habitat détendu. On assiste notamment à une installation des ménages en première couronne, poussés en premier lieu par la cherté du foncier et la recherche d'un cadre de vie (maison individuelle).

Le projet devra répondre à un certain nombre d'enjeux, d'ores et déjà identifiés dans le cadre du Protocole de préfiguration, à savoir :

- mieux relier le quartier Marmiers à son environnement urbain en questionnant la relation entre les bâtiments d'habitat social et leur environnement résidentiel et les liaisons en transports en commun. Ce quartier apparaît en effet enclavé et sans réelles interactions avec le reste de la Ville (logiques de coupures urbaines...). Il se situe pourtant à proximité du centre-ville d'Aurillac et d'espaces naturels majestueux, supports de modes de déplacements doux. De plus, les réflexions stratégiques sur la desserte et entrée sud d'agglomération amènent à penser la requalification du boulevard plomb du Cantal et de ses franges comme un réel enjeu à la fois pour l'agglomération, et pour la ville d'Aurillac (apaisement des circulations, renforcement d'une polarité de quartier autour du centre commercial et du centre social, affichage sur les principaux flux, traitement d'une coupure urbaine au sein du quartier,). A court et moyen termes, la réponse en matière d'enclavement et d'accès à la mobilité ne passe pas nécessairement par un projet d'infrastructures ou de transport en commun coûteux, mais bien par une amélioration de l'existant et un travail fin sur l'évolution des comportements, la sensibilisation et l'évolution des parts modales.

- changer l'image interne et externe du quartier : les habitants du quartier Marmiers peuvent avoir aujourd'hui une vision négative du quartier et en même temps un fort attachement à celui-ci. Le diagnostic social réalisé par le cabinet d'études Inddigo pendant le Protocole de préfiguration montre que certains lieux fédèrent une vie de quartier/de centralités et sont identifiés par tous. Cependant, le quartier est perçu par ses habitants en résidences clairement distinctes. Des barrières mentales existent dans l'esprit des habitants, et la présence d'espaces fédérateurs est un formidable levier pour renforcer une vie de quartier et un sens commun convivial. La diversification du peuplement est également une piste de réflexion majeure. Il s'agit de construire un projet qui réponde à la fois aux besoins des habitants actuels, présents depuis longtemps ou au contraire primo-arrivants, qui permette des trajectoires résidentielles au sein de l'agglomération, et qui rende le quartier attractif pour des ménages et l'accession à la propriété.

- adapter les typologies d'habitat à la population actuelle et future, en analysant l'offre et la demande (mutation ou non) de logement, en impulsant un parcours résidentiel positif et en définissant les immeubles à enjeux en termes de démolitions, réhabilitations, reconstructions et constructions. Si les résidences sont clairement identifiables, elles recoupent des réalités différentes en termes d'occupation, d'état technique, de peuplement, de positionnement plus ou moins stratégique du point de vue urbain et des polarités. La problématique de l'adaptation des logements au vieillissement de la population sera abordée, afin de permettre aux seniors un cadre de vie attractif (logements intergénérationnels...). Il s'agira également de répondre à l'enjeu de diversification du peuplement et à la création de logements en accession à la propriété pour attirer de nouveaux ménages, ou permettre une trajectoire résidentielle d'occupants actuels du logement social.

- réfléchir à la question de la résidentialisation des immeubles, à partir de la répartition de la domanialité entre la Ville et le bailleur, et de l'intégration des immeubles au sein du quartier. L'un des atouts du quartier Marmiers passe par la qualité de ses espaces extérieurs, identifiés par les usagers et habitants présentant une qualité paysagère dans les arbres de haute tige et le maillage planté qui irrigue le quartier et

relie les résidences. La résidentialisation doit permettre une hiérarchisation des espaces extérieurs, le développement d'une appropriation et d'usages publics, collectifs, voir individuels.

- révéler la nature au sein du quartier et l'appropriation des espaces extérieurs et des différents îlots par les habitants, comme espaces de convivialité. Il s'agit de s'appuyer sur le potentiel formidable que présentent les espaces plantés du quartier.

- favoriser une circulation pacifiée au sein du quartier : l'enclavement du quartier est très relatif, et tient surtout dans l'accès des habitants à différents modes de déplacement (financier ou mental. En effet, le quartier est traversé par des axes structurants de l'agglomération (avenue plomb du Cantal), en articulation entre l'entrée de ville sud, le grand paysage et le centre-ville d'Aurillac. Il s'agit de viser à pacifier et clarifier les circulations en frange et dans le quartier.

- favoriser le développement économique du quartier en travaillant sur la polarité de Marmiers et en mettant en musique l'ensemble des réflexions qui la concernent. Cette polarité à proximité du boulevard plomb du Cantal représente un enjeu fort pour le projet urbain, de marquer le renouveau du quartier sur un espace de centralité pour les habitants, mais également de transformation de l'entrée sud d'agglomération.

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

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

➤ Le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin aurillacois

Le Contrat de Ville du bassin aurillacois doit contribuer à réduire les inégalités sociales entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération (solidarité territoriale). Il s'est construit autour de trois piliers :

- la cohésion sociale dont les objectifs sont la réduction de la pauvreté ainsi que la mise en lien et le renforcement de la solidarité entre les générations.

- le cadre de vie et le renouvellement urbain avec pour finalité la transformation des espaces et le développement de la mixité sociale.

- le développement de l'activité économique et l'emploi avec pour objectif de réduire de moitié les écarts de taux d'emploi entre le territoire prioritaire et l'agglomération, notamment au bénéfice des jeunes et des seniors, et de soutenir activement l'entrepreneuriat (social notamment).

Quatre axes transversaux obligatoires ont été intégrés à ces trois piliers : la jeunesse, la lutte contre les discriminations et l'égalité entre les femmes et les hommes. A noter que pour le contrat de ville du bassin d'Aurillac et au regard du contexte local, une thématique transversale supplémentaire est ajoutée : la mixité sociale.

Concernant le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain », trois enjeux transversaux ont été repérés dans le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac :

- lutter contre toute forme de ségrégation notamment en termes de cohésion sociale, d'éducation, d'emploi, ou encore de communautarisme,
- améliorer l'attractivité du quartier de Marmiers en adaptant et diversifiant l'offre de logement et en requalifiant le centre commercial ainsi que certains équipements ou espaces publics de proximité,
- rééquilibrer le quartier en recherchant plus de mixité des fonctions et des populations.

Pour ce faire, deux grandes orientations stratégiques sont proposées : l'inscription du quartier dans une démarche de renouvellement urbain et le développement d'une démarche de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité/GUSP (cf. article 8.1 de la présente convention).

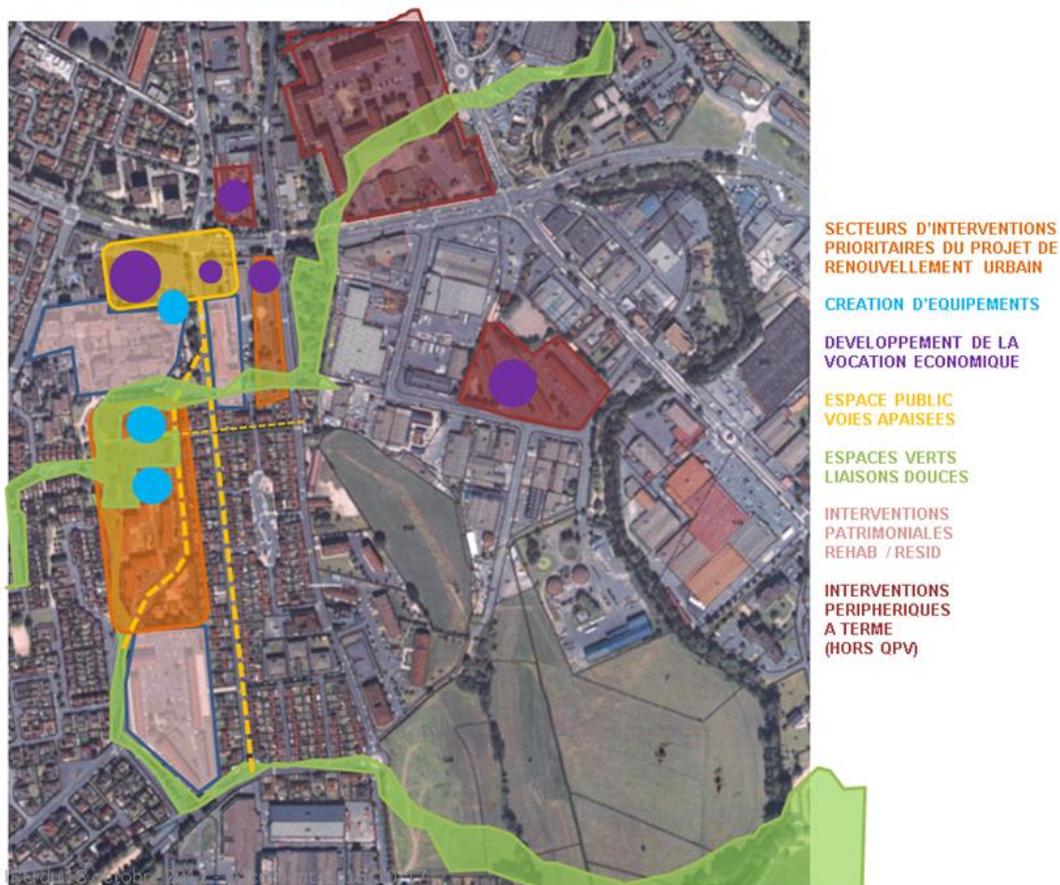
A horizon 10-15 ans, il s'agit de construire une stratégie de valorisation progressive du territoire, de définir les enjeux transversaux pour y parvenir, en précisant la bonne mesure de l'intervention compte tenu des capacités de financement et de gestion des partenaires. En effet, cette vocation de quartier et offre résidentielle basée sur le renforcement de l'attractivité des quartiers sud dans un marché de logements détendu (et donc très concurrentiel), ne sera pas facile à porter. Il s'agira de mobiliser tous les leviers pour prendre en charge les enjeux identifiés et les décliner en interventions cohérentes.

➤ Le projet de renouvellement urbain du quartier Marmiers

Le projet de renouvellement urbain du quartier Marmiers a été défini à travers sept enjeux (identifiés et partagés par les acteurs locaux) ainsi qu'un schéma d'orientations stratégiques (cf. ci-dessous) :

- Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération et dans des secteurs attractifs pour le logement.
- Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre de produits pour lesquels on viendrait vivre à Marmiers (mixité sociale).
- Supprimer les configurations pénalisantes pour contribuer à régler les problèmes de sécurité et d'incivilité.
- Corriger l'image et les dysfonctionnements des patrimoines ayant un impact négatif sur l'attractivité du quartier.
- Revaloriser et conforter le pôle commercial (scénographie, mise en valeur des commerces sur le flux, accessibilité et confort...).
- Repenser l'entrée de quartier (et le boulevard) pour être plus accueillante et sécurisante.
- Développer un cadre de vie « ville à la campagne » avec des équipements et des espaces publics attractifs.

SCHEMA D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES



cf annexe 7

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.

Le diagnostic a permis de mobiliser l'agglomération, la ville et le bailleur pour définir ensemble les enjeux à porter pour reconquérir ce site au bénéfice d'une amélioration du fonctionnement global de l'agglomération et du cadre de vie des habitants.

LES QUATRE PILIERS DE L'ACTION SUR MARMIERES

Séminaire 07 - 2017

<p>1. Revaloriser et conforter le pôle commercial Par la scénographie, la mise en valeur des commerces sur le flux, l'accessibilité et le confort. Et requalifier l'entrée de quartier par la requalification du boulevard (sécurité).</p>	<p>2. Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre des produits habitat pour lesquelles on viendrait vivre à Marmiers (mixité) : Atteindre un effet de seuil. Eco-quartier, « ville à la campagne », « ville parc ».</p>
<p>3. Supprimer les configurations pénalisantes pour régler les problèmes d'incivilité et de trafics (FJT, arrière centre commercial) et corriger l'image des patrimoines ayant un impact négatif sur l'attractivité.</p>	<p>4. Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération en la développant dans des secteurs attractifs pour le logement (présence de services) et en la dédensifiant sur le quartier Marmiers.</p>

Cf. annexe A7

➤ Rappel des enjeux et actions proposés :

- Revaloriser le pôle commercial : la polarité commerciale à mettre en scène au carrefour avec l'axe du Plomb du Cantal (intervention sur parcelle Orange) et à revaloriser (requalification des allées intérieures).
- Créer les conditions de renouvellement de l'offre des produits habitat
 - Constructions de 29 logements en QPV :
 - 12 maisons en locatif – Rue de Marmiesse ;
 - 4 maisons en locatif – Parc J-Sport ;
 - 13 maisons individuelles (9 pavillons en PSLA et 4 en lots libres) – Clémenceau.
- Supprimer les configurations pénalisantes et corriger l'image des patrimoines conservés
 - actions sur le patrimoine social existant :
 - démolition de 211 logements locatifs sociaux : 92 pour le Vieux-Marmiers et 119 pour Clémenceau ;
 - résidentialisation des programmes HLM Canteloube (156 logements) et Cortat (62 logements) ;
 - réalisation de deux opérations concourant à la requalification : aménagements extérieurs et coulée verte, et adaptation au vieillissement dans la résidence Canteloube.
- Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération : reconstitution de 84 logements hors site ;
- Auxquelles s'ajoutent des actions de revalorisation sur :
 - les espaces publics avec des opérations d'aménagement : requalification du square Jara, des rues Clémenceau, Cortat, Ravel et Cère ainsi que la réalisation d'une trame verte.
 - les équipements :
 - un projet « Vivacité » va intégrer les anciens locaux de l'école primaire transformés en centre social et de la maternelle qui accueillera des locaux associatifs. Sera également créée une salle polyvalente multi-activité qui permettra d'accueillir des concerts.

- un projet Cré@cité : situé au sein de l'actuel centre social, pôle dédié au numérique et à l'économie sociale et solidaire (centre de formation C.N.A.M., incubateur E.S.S., école de la deuxième chance, espace public numérique...).

➤ Phase de scénarisation

A partir des enjeux validés par les partenaires et des invariants (programmation des équipements ville notamment), des ateliers urbains furent programmés, thématiques tout d'abord (habitat, économie, soutenabilité et environnement) qui ont permis de débattre de l'évolution du quartier à partir de deux scénarios.

Ces deux scénarios envisageaient une ambition importante de renouvellement avec notamment les démolitions des cités Vieux Marmiers et Clémenceau et une réhabilitation ambitieuse de Canteloube portées par le bailleur afin de toucher à un effet de seuil en termes de changement d'image d'une part et d'autre part afin de mobiliser un tènement foncier rendant possible la réalisation d'une opération de diversification de l'habitat.

Ces deux scénarios visaient à développer la dimension ville / nature du quartier :

- soit (scénario 1, « l'allée Serpentine ») en requalifiant la rue Clémenceau en axe de circulation apaisé, axe vert intégrant circulations douces et stationnements et desservant une partie des programmes d'habitat.
- soit (scénario 2, « le parc habité ») en restructurant radicalement le quartier en supprimant la rue Clémenceau et en développant un grand parc urbain, les secteurs d'habitat étant desservis à partir d'impasse comme c'est le cas dans ce secteur de la ville.

Nota : Les illustrations ci-dessous sont des visions long terme où n'apparaît plus la cité Canteloube qui, dans le projet proposé à l'ANRU, est transformée en un ensemble de différentes entités résidentielles traversées par la coulée verte du quartier.

Scénario 1 « L'allée serpentine »



Scénario 2 « Le parc habité »



Après de longs débats afin de rendre économiquement soutenable le projet, les partenaires s'accordèrent sur un schéma urbain se rapprochant du scénario 2, « Parc habité ».

PLAN AVANT/APRES



Cf. annexe A8

Sur cette base, ils se sont engagés dans un ajustement de ces propositions à partir de réflexions et études menées en interne par la ville, le bailleur et l'agglomération.

Ces réflexions ont conduit à la tenue de deux ateliers thématiques, le premier portant sur l'habitat avec le bailleur et le second sur l'espace public avec la ville conduisant au projet ajusté présenté aujourd'hui à l'Agence.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

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.

La démarche de renouvellement urbain du Contrat de ville du bassin aurillacois repose sur six objectifs prioritaires :

- développer un parc locatif social de qualité afin de répondre aux besoins actuels en termes de typologie, d'accessibilité physique et financière, de confort et d'usages... (l'amélioration de l'offre locative sociale devra s'accompagner d'une communication mettant en avant la dimension « qualité » afin d'attirer une plus grande diversité de ménages) ;

- favoriser la mobilité résidentielle positive (plus de mixité sociale) en proposant une offre d'accèsion à la propriété ambitieuse et accessible permettant l'accueil ou le maintien des classes moyennes dans le quartier ;
- faciliter les déplacements dans le quartier et vers l'extérieur (les autres quartiers de la ville) ;
- développer l'offre de services et d'équipements (publics et privés) ;
- améliorer et promouvoir l'image positive du quartier et des résidences HLM (afin accroître leur attractivité) ;
- repenser l'aménagement des espaces communs et privés afin de prendre en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticiper les évolutions et mutations futures.

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

Le projet de renouvellement urbain inscrit sa conception dans les éléments incontournables cités par le RGA de l'ANRU. A ce titre, certains axes ont été dès l'origine du projet portés comme des axes majeurs de conception.

➤ **L'axe environnemental :**

La dimension environnementale est apparue, dès la rédaction du protocole de préfiguration, comme l'un des facteurs majeurs de repositionnement de ce quartier dans l'agglomération en termes d'attractivité. Par la diversité des champs environnementaux que ce secteur peut prendre en charge, cette thématique apparaît comme un axe d'excellence du NPNRU de Marmiers. En effet, outre la dimension « bâtiminaire » (avec notamment la résidentialisation de Canteloube), le projet d'espaces publics prévoit le développement d'espaces verts intégrant des traitements environnementaux, reliant le quartier du nord au sud.

Ainsi, cette continuité de traitement favorisera :

- le développement de la biodiversité, en activant ce potentiel de milieux co-présents (plantations de différentes natures, articulation des strates végétales proposant différents types d'habitat...),
- l'inscription d'un système de noues permettant de collecter les eaux pluviales, et de bassins de rétention pour le tamponnage des eaux de pluie et le traitement du ruissellement,
- les déplacements doux, par l'installation sur cette coulée verte continue de pistes cyclables et de cheminements piétons, raccordant le quartier aux pôles majeurs (le parc et ses équipements, les commerces) jusqu'à l'école Tivoli. L'ensemble de ces supports de déplacements étant raccordés au réseau de la ville.

Les domaines de gestion étant clairement définis, matérialisés et affectés suite à un travail de conception partenariale de ce « parc linéaire », des conditions d'entretien adaptées ont pu être déterminées de nature à assurer la durabilité des ouvrages.

D'autres éléments forment également un versant de cette politique environnementale :

- la reconquête de la rue Clémenceau en une voirie supportant transports et pistes cyclables,
- le soutien à l'activité de la polarité commerciale.

En effet, outre le service rendu aux personnes du quartier, et notamment aux personnes âgées, cette offre de proximité permet de limiter les déplacements carbonés.

➤ **La question de la diversification de l'habitat :**

Dans un marché détendu, la question des conditions de développement d'une stratégie de diversification a été dès l'origine un axe majeur du projet, compte tenu :

- de l'état global d'un quartier aux logements parfois vétustes, décalés en termes d'offre et faisant peser une image sociale défavorable au développement d'une offre libre,
- de la présence au cœur du quartier d'un groupe scolaire fermé,
- de l'absence de tènement foncier susceptible de configurer une emprise de diversification favorable.

Des interventions seront déployées pour résorber ces contraintes rédhibitoires pour mener une stratégie de diversification. Ainsi :

- l'école sera réhabilitée et transformée en pôle d'équipements sociaux,
- les patrimoines sociaux les plus décrochés du marché de l'habitat sont démolis :
 - o la résidence HLM du « Vieux Marmiers », en entrée de quartier (construite dans les années 1950), proposant de très petits logements et positionnée en alignement sur des axes routiers,
 - o la résidence Clémenceau, refermée sur une cour, au cœur d'un quartier pavillonnaire qui altérerait fortement l'attractivité des produits individuels,
- la cité Canteloube est requalifiée en menant une résidentialisation portant sur :
 - o la modification des accès aux entrées des immeubles du fait du réaménagement des espaces extérieurs et la création d'ascenseurs extérieurs,
 - o l'organisation d'un fonctionnement distinct par bâtiment sur l'espace public (à la place de la cour intérieure commune aux cinq immeubles) permettant d'associer adresse, stationnements, collectes.

L'espace libéré a été séparé en deux parties :

- l'une faisant transition avec la cité Canteloube, par la construction de 4 maisons individuelles en logement locatif social,
- l'autre offre développée vers le pavillonnaire existant sous forme de 13 maisons individuelles (9 PSLA et 4 lots libres).

L'ensemble de ces interventions favorisera l'évolution du peuplement vers une réelle diversité d'occupation à l'échelle du QPV.

➤ **L'amélioration du fonctionnement social-urbain pour les habitants :**

En lien avec les réunions « Groupe de travail Participation Citoyenne », une attention particulière a été portée sur l'amélioration du fonctionnement social-urbain pour les habitants du quartier. Ainsi, nous l'avons vu, la cité Canteloube va bénéficier d'une intervention forte avec :

- d'une part une intervention sur l'accessibilité aux logements (pose d'ascenseurs),
- et d'autre part une résidentialisation désactivant l'actuel espace central de la cité (lieux de conflits d'usage nombreux) pour organiser cinq petites résidences distinctes autour du passage public de la coulée verte.

La pacification de la rue Clémenceau contribuera également à cette amélioration de la qualification proche favorisant le lien au parc linéaire, aux commerces, aux équipements et vers l'école Tivoli.

Article 4. La description du projet urbain

Le porteur de projet s'engage en lien avec les maitres 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)

Le projet de renouvellement urbain se propose de recomposer un environnement urbain aujourd'hui daté et peu qualitatif bien que bénéficiant d'éléments de réels atouts par la présence d'un pôle commercial ouvert sur un axe important, d'emplois par les activités nombreuses sur ce secteur de l'agglomération et d'un habitat diversifié grâce à la présence d'un ensemble pavillonnaire mixte et d'une copropriété entourant les petits ensembles sociaux.

En réduisant la part de logements sociaux par la démolition de ses patrimoines les plus stigmatisant, il devient possible de recomposer ce secteur bien localisé dans la ville en alliant urbanité, nature et qualité environnementale. Dans ce nouveau cadre, le patrimoine social conservé n'apparaît plus dominant mais

intégré dans un contexte urbain mixte et notamment les lotissements 70 / 80 qui vont servir d'appui à la stratégie de diversification.

Article 4.1.1 Actions urbaines

Pour transformer l'image de ce quartier d'habitat social en secteur urbain mixte socialement, plusieurs actions urbaines et résidentielles sont développées dans le cadre d'un projet d'ensemble :

- le développement du parc Jara. Il va devenir le support des usages (jardin public en lien avec le nouvel équipement), des déplacements doux et du traitement des eaux pluviales (noues, bassins de rétention). Il construit un paysage naturel en ville (à l'image du parc Héлитas au nord de la commune) dans lequel s'inscrivent les nouveaux programmes et s'insèrent les immeubles conservés.
- la revalorisation progressive de la polarité commerciale.
 - o dans un premier temps dans le cadre du NPNRU, cette transformation est portée par la requalification d'allées intérieures vétustes. C'est un lieu qui dispose de bons commerces bien situés sur un axe de communication mais dont l'accueil doit être amélioré pour stabiliser cette offre ;
 - o dans un second temps, la requalification du carrefour dans le cadre du déclassement de la Nationale (contournement Sud) et le développement de l'autre côté de l'avenue, sur le site de l'ancien FJT, d'un vis-à-vis commercial sur cet axe de flux, contribueront à renforcer la polarité.
- la requalification de l'axe Clémenceau. L'ancien axe routier intérieur surdimensionné va être rythmé de plateaux et de parvis, longé par un mail se transformant en alignement.
- un pôle d'équipements associatifs créé. A l'intérieur des locaux laissés vacants suite à la fermeture de l'ancien groupe scolaire Marmiers, un nouvel équipement offrira des salles aux associations ainsi qu'au centre social et deviendra pour le quartier et pour la ville un lieu de vie.

Article 4.1.2 Actions résidentielles

Pour faire de ce secteur aujourd'hui peu attractif mais bien situé, un lieu valorisant pour l'agglomération et renforçant sa diversité d'habitat, l'ensemble des patrimoines sociaux font l'objet d'interventions lourdes : deux secteurs d'habitat sont prévus à la démolition, un réhabilité et le dernier restructuré.

➤ Les Démolitions

Celles-ci prennent en charge des objectifs urbains et d'habitat différents :

- **le programme HLM du Vieux Marmiers** (92 démolitions) concerne un patrimoine obsolète sans potentiel d'amélioration économiquement pertinent et situé au carrefour de la rue Marmiesse et de l'avenue du Plomb du Cantal, axes importants de déplacement routier de l'agglomération. Cette démolition va participer au changement d'image du quartier, à la reconfiguration de ce secteur de polarité et favoriser une meilleure résidentialisation de Cortat. De plus 12 maisons sociales sont construites sur une desserte interne pour éviter les piquages sur l'axe routier.
- **la résidence HLM Clémenceau** (119 démolitions) vise un patrimoine énergivore (chauffage électrique), organisé autour d'une cour générant vis-à-vis et conflit, à R+4 sans ascenseur, mais il se situe également sur une parcelle en contact avec le parc Jara (qu'il peut contribuer à désenclaver) et ses lotissements individuels dont l'attractivité peut être captée par les nouvelles opérations, à proximité du nouvel équipement Vivacité. Il s'agit donc d'un secteur clé pour porter une diversification qui devra toutefois composer avec la présence de la résidence Canteloube et de l'axe Clémenceau.
 - o la transition avec la résidence Canteloube est particulièrement soignée en articulant différents types d'interventions et de programmes. La réhabilitation / résidentialisation de

l'ancienne cité dont les bâtiments entouraient une vaste cour commune en quatre petites résidences distinctes ;

- la construction de 4 maisons individuelles en logement locatif social ;
- un ensemble de 13 parcelles (9 PSLA et 4 lots libres) entièrement situées dans un environnement pavillonnaire et proche du parc Jara, disposant des conditions d'attractivité concurrentielles au regard de l'offre périphérique.

➤ Les réhabilitations et résidentialisations

Cette intervention va permettre de développer les qualités résidentielles des patrimoines conservés en facilitant l'accès et en offrant des échelles plus réduites d'habitat auxquelles sont associées adresse, collectes et stationnements par immeuble.

- l'ancienne cité Canteloube fait l'objet d'une importante intervention afin d'atténuer le différentiel entre les secteurs neufs et le patrimoine existant en corrigeant deux handicaps :
 - l'organisation résidentielle autour d'une vaste cour commune générant de nombreux conflits transformée en 4 petites résidences distinctes ;
 - l'accessibilité aux logements pour les bâtiments à R+4/R+5 pour lesquels sont prévus des ascenseurs avec adjonction de palier / cellier aux cuisines existantes ;
 - l'adaptabilité au vieillissement des habitants.
- la résidence Cortat récemment réhabilitée mais dont les espaces extérieurs aujourd'hui imbriqués avec le patrimoine du Vieux Marmiers (fléché à la démolition) et la parcelle d'Orange pourront devenir favorable à un bon fonctionnement résidentiel.

Article 4.1.3 Les constructions

Les constructions neuves visent à changer l'image du quartier et tendre vers une diversification de l'habitat.

Elles se situent dans le secteur de démolitions de l'ancienne cité Clémenceau ce qui permet d'implanter un nouveau programme de logements individuels en lien entre les deux tissus pavillonnaires du quartier situés à l'est et à l'ouest pour générer un cœur véritablement attractif, mixant location-accession et lots libres.

Au nord, le parc Jara et le nouvel équipement offrent également un environnement valorisant.

Au sud, le vis-à-vis de la résidence Canteloube résidentialisée, le projet intègre la construction de 4 pavillons individuels en logement locatif social.

Article 4.1.4 Bilan des actions proposées dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Elles répondent aux problèmes identifiés dans le cadre de la prise en charge de ces enjeux et peuvent se décliner comme suit :

- Actions sur le patrimoine social existant :
 - démolition des patrimoines du Vieux-Marmiers et de Clémenceau ;
 - réhabilitation, adaptation au vieillissement et résidentialisation de Canteloube ;
 - résidentialisation de Cortat.
- Constructions neuves :
 - 4 maisons individuelles en logement locatif social – Parc J-Sport ;
 - 12 maisons en locatif – Rue de Marmiesse ;
 - 13 maisons individuelles (9 pavillons en PSLA et 4 en lots libres) – Clémenceau.

- Actions urbaines :
 - o coulée verte du nord au sud du quartier, permettant de désenclaver le square Jara et la résidence Canteloube ;
 - o requalification des rues Clémenceau, de la Cère et Ravel ;
 - o polarité commerciale à mettre en scène au carrefour avec l'axe du Plomb du Cantal (intervention sur parcelle Orange) et à revaloriser (requalification des allées intérieures).
- Equipements :
 - o un projet « Vivacité » transforme les anciens locaux de l'école primaire en centre social et la maternelle en locaux associatifs. Sera également créée une salle polyvalente multi-activité qui permettra d'accueillir des concerts.
 - o un projet Cré@cité : réhabilitation de l'ancienne école de Marmiers pour notamment repositionner le centre social de Marmiers au cœur de son territoire d'influence.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Comme le schématisait le schéma urbain de programmation réalisé en lien avec la définition des enjeux, la composition est organisée autour de trois séquences :

- **séquence Commerces – Activités (identifiée en jaune dans le schéma ci-dessous) :**

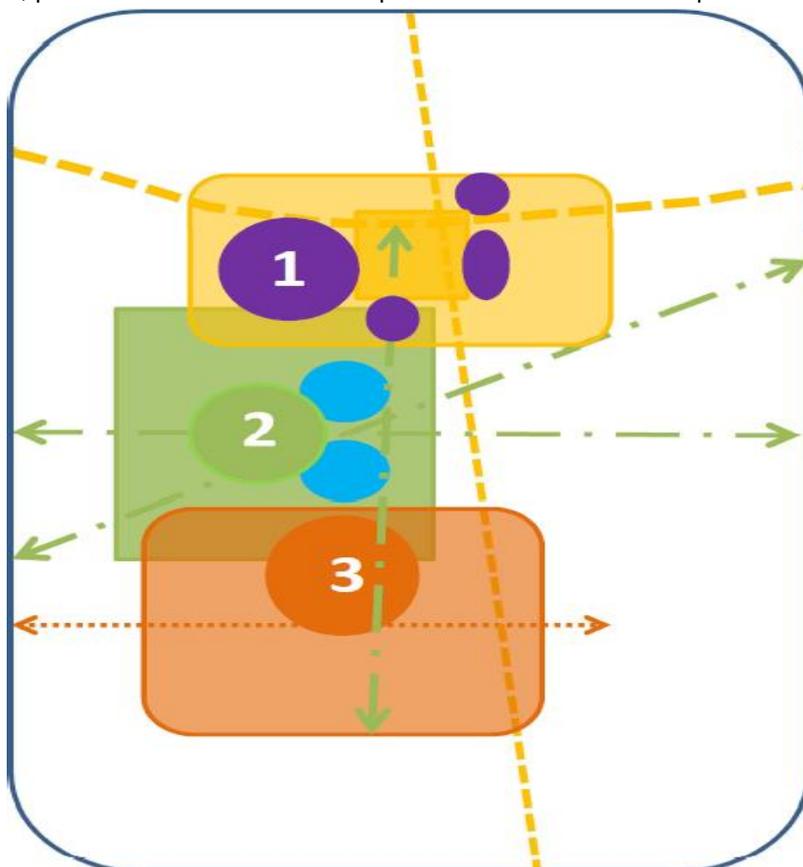
Compte tenu de l'évolution de l'environnement concurrentiel (chiffres captables, bassin de chalandise...), requalifier l'ensemble e, lien avec la reconquête du boulevard. Intégrer à la réflexion l'ancien centre social et la bande de foncier Orange pour mettre en scène cette polarité.

- **séquence Espaces verts – Equipements (identifiée en vert dans le schéma ci-dessous) :**

Centre social et locaux associatifs au cœur d'un environnement type Héliatas, associés au renouvellement de l'habitat dans un projet « ville-parc ». Support de liens vers les commerces et équipements et inscrit dans le réseau vert de l'agglomération.

- **séquence Habitat (identifiée en orange dans le schéma ci-dessous) :**

Réaliser sur la partie centrale une opération de changement d'image et de diversification reliant les tissus pavillonnaires, permettant la démolition des produits obsolètes et la requalification du patrimoine conservé.



cf. annexe A7

Ces sont trois séquences vont se succéder du nord au sud :

- une séquence de polarité commerciale : sa revalorisation constitue un enjeu déterminant pour l'attractivité du quartier qui bénéficie d'une offre diversifiée de commerces de qualité malgré une image globale datée. Il est indispensable pour l'attractivité du quartier que cette offre se pérennise. Les interventions qui seront menées sur ce secteur assureront un repositionnement sur les flux de cette offre de commerces et de services afin d'en soutenir l'activité.

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)



- une séquence équipements / espace vert : l'équipement associatif et social est repositionné sur l'axe principal nord / sud, au cœur du quartier et constituera un point fédérateur d'animation et de lien social, porteur avec le parc Jara de cette image de « ville – nature » de ce secteur. Ce développement permettra de rapprocher les sites de développement de Marmiers des sites de développement en périphérie d'agglomération.

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)



- une séquence résidentielle individuelle neuve / collectifs réhabilités. Ces interventions plus éloignées des zones de polarités reçoivent une fonction habitat : une opération de logements individuels neufs (en accession, lots libres et logements locatifs sociaux) à la place des logements de la cité Clémenceau et de l'espace en friche (parc J-Sport) qui lui faisait face, opération qui vient s'inscrire dans le tissu urbain qui dessert les maisons existantes.

PLAN AVANT – APRES (cf. annexe A8)



Ces trois séquences sont articulées par deux axes publics qui structurent les déplacements :

- la rue Clémenceau entièrement redéfinie : son tracé, son gabarit, ses fonctionnalités sont modifiés pour en faire un espace partagé urbain où équipements et espaces publics se succèdent, constituant une séquence majeure du lien entre le centre ancien et les espaces naturels.
- la coulée verte qui développe et désenclave le parc Jara pour en faire un lien qui croise et longe l'axe Clémenceau, contribuant à développer les qualités environnementales du site.



Les nouvelles constructions d'habitat sont, étant donné le besoin des ménages et l'insertion urbaine, individuelles mais s'organisent à l'intérieur d'îlots et desservis pas des rues. Il est préconisé que ces nouvelles constructions s'inspirent architecturalement des maisons construites dans ce secteur qui restent attractives et proches de la demande actuelle de maisons. Elles devront être particulièrement soignées car elles seront porteuses de l'image nouvelle du quartier, première phase d'une reconquête globale de ce secteur.

L'ensemble de ce territoire revalorisé grâce à l'intervention de renouvellement urbain est réintégré dans son environnement urbain et en porte les potentiels de développement futur.

Les domanialités sont simplifiées et adaptées au projet de renouvellement urbain pour clarifier les domaines d'intervention et de gestion (cf. annexe A11).

Un plan guide du projet est présenté en annexe A8.

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

Le parc de logement social se compose de 3 914 logements sur la CABA dont 3191 dans la ville-centre d'Aurillac soit près de 82%, 266 à Arpajon-sur-Cère et 118 à Ytrac (les 2 autres communes de la géographie SRU). A Aurillac, 429 logements locatifs sociaux sont situés dans le QPV (soit 11% du parc social de l'agglomération) et 590 dans les quartiers de veille (centre-ville, Brouzac et Belbex). Le parc social de l'agglomération est détenu à 38% par Polygone (SA d'HLM) et à 62% par Cantal Habitat dont l'ensemble des logements locatifs sociaux du QPV.

Le parc social intercommunal apparaît peu tendu : la pression de la demande est peu élevée (1,5 demandes par attribution) et malgré une vacance faible (3,2% sur l'agglomération et 1,5% QPV), la rotation dans les logements est importante (16,4% de mobilité) et laisse présumer une fluidité des parcours résidentiels. Néanmoins, certains ménages, notamment dans le QPV, semblent captifs de leur logement (mobilité moins importante que sur le reste du territoire : 12,8%) et sont en situation de non-choix concernant leur parcours résidentiel (forme de résignation). Les situations de fragilité sont très présentes dans le quartier de Marmiers, mais aussi dans les quartiers de veille (notamment le centre-ville d'Aurillac).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUI-H) a été arrêté par le conseil communautaire du 07/01/2019 et a été approuvé le 17/12/2019. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de ce document prévoit plusieurs fiches-actions impactant le PRU de Marmiers :

- Fiche-Action 4 - Améliorer l'attractivité des quartiers et des immeubles présentant des dysfonctionnements sociaux et urbains :
Parmi les objectifs de cette action, on retrouve la diversification de l'offre de logement proposée dans le quartier de Marmiers. De manière opérationnelle, cela se traduit par la démolition des résidences obsolètes et moins attractives pour produire des logements en accession, notamment sociale, ou de petites opérations de logements sociaux.
- Fiche-Action 5 - Favoriser le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux entre les communes et les quartiers :
Les objectifs de cette action sont le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes de l'agglomération et entre les quartiers d'Aurillac ainsi que l'adaptation de l'offre sociale à la demande locale dans un contexte détendu. Ainsi, il est prévu qu'environ 40% de la production de logement social du territoire intercommunal soit réalisée à Aurillac et 20% à Arpajon-sur-Cère. Sur la commune d'Aurillac, la production sociale sera priorisée sur les quartiers peu pourvus et limitée dans les quartiers de la politique de la ville (QPV et quartiers de veille). Par ailleurs, les opérations réalisées en reconstitution de l'offre seront composées à 60% de PLAI.

- Fiche-Action 8 - Accompagner le vieillissement de la population et les situations de handicap par une offre de logement et d'hébergement adaptée et accessible :
L'un des objectifs de cette action est la proposition d'une offre diversifiée et abordable permettant un parcours résidentiel jusqu'à la fin de vie. Cela se traduit par le développement de logements sociaux adaptés et localisés sur des secteurs permettant d'assurer la mobilité des personnes âgées et le maintien du lien social.

Le territoire intercommunal étant marqué par un recul démographique, un fort vieillissement de la population et une faible tension du marché de l'immobilier, les partenaires du projet s'accordent sur l'hypothèse de ne pas reconstituer l'ensemble des logements démolis dans le cadre du PRU de Marmiers. Ainsi, pour **211 logements locatifs sociaux démolis, 100 seront reconstitués portant le taux de reconstitution de l'offre à 47,4%**.

Localisation	PLAI	PLUS	TOTAL
Hors QPV	55 (65%)	29 (35%)	84
Dans QPV (sur site)	5 (31%)	11 (69%)	16
TOTAL	60	40	100

Cette programmation garantit une production adaptée au contexte local et correspond à la fois aux ménages impactés, aux besoins structurels en logements sociaux et aux objectifs fixés notamment dans le PLUI-H. Cette reconstitution de l'offre s'articulera avec l'offre nouvelle financée dans le cadre du droit commun.

La localisation de la reconstitution de l'offre a été déterminée en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération notamment en ce qui concerne les logements à bas loyer et au regard des caractéristiques territoriales en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Ainsi, les opérations en reconstitution de l'offre sont programmées **sur les communes d'Aurillac, d'Arpajon-sur-Cère et de Naucelles**. Elle sera réalisée en totalité à proximité des zones d'emploi et d'animation des communes, des transports en commun, des services de proximité et dans des secteurs déjà urbanisés afin de limiter l'étalement urbain.

Dans le but de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain (4,9€/m² en moyenne dans le QPV), et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération, **60% de la reconstitution de l'offre est programmée en logement PLAI**.

Pour favoriser la mixité sociale, elle est située majoritairement (84%) **en dehors du QPV de Marmiers** :

RECONSTITUTION HORS QPV	PLAI	PLUS	TOTAL	TYPOLOGIES	Calendrier prévisionnel au semestre (date début des travaux)
Ancienne Gare (Arpajon-sur-Cère), en intermédiaire neuf	10	5	15	T2 et T3	2024
Autre (Arpajon-sur-Cère) – Acquisition amélioration ou neuf	2	1	3	/	2024
Cantagrel (Naucelles), en individuel neuf	4	4	8	/	2023

Site de l'ancien FJT, rue de Tivoli (Aurillac), en collectif neuf	23	7	30	T2, T3 et T4	2023 : démolition (incluant études...) 2024 : début des travaux
Village des Haras (Aurillac), en individuel neuf	2	2	4	T3 et T4	2019 : Acquisition, 2020 : conception, 2021 - 2022 : travaux
Tronquières (Aurillac), en collectif neuf	14	10	24	T2, T3 et T4	2023
TOTAL	55	29	84		

Malgré l'avis favorable du Comité d'Engagement National du 11/06/2018 autorisant par dérogation la reconstitution de logements locatifs sociaux sur site (à hauteur de 37%), le projet a été révisé afin de donner une part plus importante à une diversification en QPV et par conséquent à une reconstitution hors site.

RECONSTITUTION SUR SITE	PLAI	PLUS	TOTAL	TYOLOGIES	Calendrier prévisionnel au semestre (date début des travaux)
Logements en individuel neuf (parc J-Sport)	0	4	4	/	2024
Logements en individuel neuf (rue de Marmiesse)	5	7	12	T3 et T4	2021 : conception 2022/2023 : travaux
TOTAL	5	11	16		

L'ensemble des opérations de la reconstitution de l'offre locative sociale sera réalisé par Cantal Habitat. La localisation de ces opérations est présentée en annexe A10.

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

Pour l'Anru, la diversification résidentielle peut porter sur les statuts d'occupation des logements (propriétaires, locataires du parc HLM, locataires du parc privé, etc.), leur typologie (grands, petits logements), leur forme (individuel, intermédiaire, lots à bâtir, etc.). Elle constitue un levier majeur pour réintroduire de la mixité sociale dans les quartiers. L'un des piliers du projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers est la création d'une nouvelle offre de produits habitat dans le but d'améliorer l'attractivité résidentielle du secteur. Il s'agit donc de développer la mixité des formes et des typologies de logements.

La stratégie de diversification résidentielle se fonde sur une analyse fine de la réceptivité du marché local. Ainsi, au sein du quartier de Marmiers, une diminution de la population s'observe, comme à l'échelle communale, avec une part des personnes âgées qui augmente et une part des familles avec enfants qui diminue de manière importante. Parallèlement, à l'échelle de l'IRIS de Marmiers, le parc de logements se compose de 17% de maisons individuelles et de 82% de logements collectifs (résidences sociales et copropriétés).

- Une diversification résidentielle en matière d'occupation

L'ambition de diversification résidentielle au sein du quartier s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PLUI-H et en particulier dans la fiche-action 6 du POA qui prévoit de proposer une offre en primo-accession permettant aux jeunes et aux familles de se maintenir sur le territoire. L'un des objectifs de cet

axe est la diversification de l'offre de logements dans les quartiers de la politique de la ville. La programmation des opérations de diversification s'inscrit donc dans une stratégie d'agglomération.

Ainsi, le projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers prévoit la production de **13 logements individuels en accession à la propriété : 4 lots libres et 9 PSLA**. Cantal Habitat proposera une offre clé en main pour la construction de maisons en accession à la propriété (PSLA ou VEFA). Les constructions seront conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, dans un objectif de diversification résidentielle, les logements locatifs sociaux reconstitués sur site seront majoritairement produits en **PLUS** dans un objectif de mixité sociale vers le haut.

La programmation retenue favorise donc la diversification de l'habitat au sein du QPV de Marmiers. Egalement, elle permet l'amélioration des parcours résidentiels des ménages résidant dans le quartier et facilite l'implantation dans le secteur des ménages extérieurs.

- Une diversification résidentielle en termes de formes bâties

Parallèlement à la diversification des statuts d'occupation, que ce soit en reconstitution de l'offre sur site ou en diversification, les projets immobiliers construits au sein du périmètre permettent d'introduire plus de mixité au niveau des formes d'habitat. En effet, les résidences Marmiers et Clémenceau vouées à la démolition laissent place à des maisons individuelles, en articulation harmonieuse avec les formes d'habitat présentes rue Clemenceau, rue de la Cère et rue Ravel.

Cette diversification des formes bâties participe à l'amélioration de l'image du quartier et donc à son attractivité.

- La mobilisation des partenaires pour favoriser la diversification résidentielle

Afin d'apporter son soutien à la reconstruction sur site de produits permettant une diversification de l'offre de logement et dans le cadre de sa stratégie d'habitat à l'échelle de l'agglomération, la CABA co-financera les constructions neuves sur site faisant suite aux démolitions.

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 politique de la ville visée par le NPNRU.

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

- 40 (nombre total) droits de réservation en flux de logements locatifs sociaux, correspondant à 40% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et du protocole de préfiguration).

Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit 32 droits	56,0% soit 8 droits	56,0% soit XX droits	64,0% soit XX droits

Parmi ce volume global de réservation en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 12.5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV, soit 10 droits ;
- 17,5% du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45.000 € par logement, soit 3 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un bailleur social dans le cadre d'une même convention pluriannuelle.

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

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

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

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

Ces contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées respectivement en annexe B1 et B2 à la présente convention pluriannuelle.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du Groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU, et Action Logement du 11 juillet 2018, avenantée le 10 juillet 2021, 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 à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document³ est annexé à la présente convention (annexe D1).

Une étude sur la stratégie de peuplement du parc social de la CABA a été réalisée et a permis, à partir d'un diagnostic, d'élaborer le document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux sur le territoire de la CABA. Il a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 20/06/2019 et se compose de 4 axes déclinés en orientations :

Axe 1 – Améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale :

- Orientation 1 : Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers
- Orientation 2 : Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social
- Orientation 3 : Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

³ Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.

Axe 2 – Améliorer la qualité de vie dans les immeubles ou les quartiers en déficit d’attractivité :

- Orientation 4 : Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquels une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité
- Orientation 5 : Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier de Marmiers et son changement d’image
- Orientation 6 : Envisager une action globale sur l’IRIS Saint-Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics

Axe 3 – Faciliter le parcours résidentiel des ménages locaux :

- Orientation 7 : Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain
- Orientation 8 : Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisant pour les locataires en place
- Orientation 9 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d’accompagnement

Axe 4 – Assurer un suivi partenarial de la politique d’attribution

- Orientation 10 : Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d’Accès au Logement et à l’Hébergement (BALH)
- Orientation 11 : Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

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 :
 - o 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,
 - o assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l’évolution de leur reste à charge,
 - o 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.

Conformément aux objectifs inscrits dans le document cadre sur les orientations en matière d’attribution des logements sociaux, les partenaires s’engagent à :

Article 6.1. En ce qui concerne la stratégie de relogement

L’ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux pourra être amené à reloger des ménages issus du quartier de Marmiers en renouvellement urbain. Ainsi, la convention relative à la mise en œuvre de la réservation préfectorale de logement sociaux au profit des personnes prioritaires cible notamment « les personnes ou familles devant être relogées dans le cadre du renouvellement urbain ».

➤ Les objectifs locaux de relogement :

Les objectifs locaux chiffrés sur les critères définis à l’échelle nationale :

- Au regard de la faible production récente et à venir et des possibilités d’attribution assez réduites dans l’existant (vacance et mobilité limitées), les réservataires se fixent pour objectif de **reloger 30% des ménages concernés par une opération de démolition dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans** des deux bailleurs.

- Les réservataires se fixent pour objectif de reloger au moins **80% des ménages hors site** de projet de renouvellement urbain.

- Une attention sera portée à **la maîtrise, voire au maintien du taux d'effort** des ménages relogés, y compris dans le neuf. Les relogements prendront en compte leurs besoins et leurs capacités financières. Une compensation des hausses de loyer liées au relogement dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans sera mise en œuvre le cas échéant.

Les objectifs complémentaires de qualité du relogement déterminés localement :

- Afin de favoriser un parcours résidentiel positif pour les locataires, il s'agit de rendre possible les relogements des ménages issus du PRU **dans tous les quartiers de la ville d'Aurillac et dans les autres communes de l'agglomération**, en adéquation avec les choix résidentiels des ménages. Le dispositif de minoration de loyers sera mobilisé pour une partie des ménages relogés (de la résidence Clemenceau).

- Le relogement des ménages issus du PRU doit s'inscrire dans **une logique de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement** à l'échelle intercommunale mais aussi au sein des résidences.

- La qualité du relogement dépend de **la solidarité inter-bailleur**. Les deux bailleurs sociaux présents sur le territoire s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres sociaux quant à l'accueil des populations concernées.

➤ L'organisation des partenaires pour mettre en œuvre le relogement :

La stratégie de relogement est initiée, élaborée et suivie par la CABA qui porte le projet de renouvellement urbain, avec le soutien des services de l'Etat. La mise en œuvre sera portée par Cantal Habitat, seul bailleur social du QPV, avec une répartition des relogements dans le parc des deux bailleurs. Une **charte de relogement**, en cours d'élaboration, permettra de définir précisément la mise en œuvre opérationnelle du relogement.

Tout comme les autres volets du projet, le pilotage stratégique du relogement se fera dans le cadre du **comité de pilotage local du PRU**.

Cantal Habitat, Polygone, l'Etat (DDCSPP/DDT-Anru), les autres réservataires (ville d'Aurillac /CCAS, Action Logement) et le Conseil Départemental et seront regroupés au sein d'une **cellule de suivi du relogement multi-partenaire** pilotée par la CABA qui sera créée afin d'assurer une mise en œuvre efficace du relogement lié aux démolitions. Cette instance de suivi du relogement doit être le lieu de :

- suivi des engagements pris,
- suivi de l'avancement du projet,
- échange autour des situations de blocage afin d'envisager toutes les possibilités.

Cette organisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés favorisera la mobilisation des différents bailleurs et réservataires à l'échelle intercommunale.

➤ Les mesures d'accompagnement social des ménages à reloger :

La mise en œuvre opérationnelle du relogement sera assurée par un **comité de suivi du relogement** interne à Cantal Habitat afin d'accompagner les ménages concernés par le relogement sur le plan social ainsi qu'aux nouveaux usages dans les logements. Elle a pour objectif de trouver des solutions de relogement adaptées à la situation des ménages impactés par une des opérations de démolition et à leur situation financière afin de faire émerger des projets viables de logements.

La cellule de relogement Cantal Habitat aura notamment pour missions :

- étudier chaque situation sociale et financière,
- évaluer avec les familles les potentialités de relogement,

- définir et actualiser le plan de relogement,
- actionner, piloter et coordonner les actions nécessaires à la résolution des problèmes,
- organiser les déménagements,
- assurer l'accompagnement et le suivi post-relogement,
- développer la mobilité dans le parc global pour libérer des logements (vacance volontaire et stratégique).

La cellule de relogement Cantal Habitat sera composée, au sein de la Direction de l'ingénierie sociale, d'un chargé d'accompagnement social, qui assurera le relogement opérationnel des habitants et les partenariats internes et externes ainsi que d'un médiateur social qui assurera l'accompagnement des ménages. Ces deux agents seront basés sur le site du PRU afin d'être au plus proche des habitants.

Article 6.2. En ce qui concerne la stratégie d'attributions à l'échelle de l'intercommunalité

➤ Les objectifs quantifiés et territorialisés d'attributions

Afin d'améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale et de contribuer au rééquilibrage du peuplement, il convient d'orienter les attributions de logements locatifs sociaux (premier accès et mutations) en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences, tout en maintenant le rôle du parc social en matière d'accueil des populations fragiles.

Dans le quartier en renouvellement urbain, **50% des propositions d'attributions seront faites en direction de ménages aux revenus supérieurs au premier quartile** de revenu des demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de la CABA, c'est-à-dire supérieur à 6 720 €/an/UC pour l'année 2018 (conformément à l'arrêté préfectoral n°2018-0694). Ainsi, les attributions doivent permettre une baisse du taux d'accueil des populations précaires dans les résidences du QPV.

A l'échelle globale et conformément à l'article 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté, **au moins 25% des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville**, sont consacrés :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur au montant correspondant au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de la CABA.
- ou à des personnes relogées dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Marmiers.

A l'échelle des différents secteurs, une analyse de la fragilité des résidences a été réalisée et a permis de les classer en fonction de leur fragilité. Pour **rééquilibrer le peuplement**, les attributions à des ménages précaires seront limitées dans les résidences identifiées comme fragiles et augmentées dans les résidences sans fragilité et les résidences de taille réduite :

- Dans les quartiers de veille active (IRIS Saint-Géraud Centre-ville, Brouzac et îlots Belbex), les attributions doivent conduire à une baisse progressive de l'accueil des ménages précaires avec une réduction du taux d'accueil des ménages précaires dans les résidences très fragiles.

- Dans les autres quartiers de la ville d'Aurillac (hors QPV et quartiers de veille), le taux d'accueil des ménages précaires peut être globalement maintenu compte tenu de la dispersion de l'offre et de situations de fragilité moins marquées.

- Dans les communes de la géographie SRU (Arpajon-sur-Cère et Ytrac) et à Naucelles, qui sont situées à proximité de la ville-centre, des services et des axes structurants, l'accueil des populations précaires peut être réalisé dans les résidences équilibrées et sans grande fragilité.

- Dans les autres communes de l'agglomération, la part des ménages précaires parmi les attributaires n'est pas augmentée compte tenu de la demande locale moins précaire, des loyers plus élevés mais aussi, de l'éloignement des services et des équipements.

➤ Les modalités envisagées pour mettre en œuvre ces objectifs

La CABA, compétente pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), a été tenue de créer **une CIL** qui rassemble les communes, les services de l'Etat, les bailleurs sociaux, les titulaires des droits de réservations, les associations de locataires et les associations œuvrant dans le champ de l'insertion par le logement, etc. Cette CIL a été créée le 19/01/2017 par arrêté conjoint de Madame le Préfet et de Monsieur le Président et s'est réunie pour la première fois le 27/01/2017. La conférence a adopté les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social du territoire et leur mise en œuvre fera l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La CIA prévoira la création d'une **commission de coordination**, composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, de représentants des bailleurs sociaux, de représentant du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Cette commission assurera le suivi et l'évaluation de la CIA.

➤ L'organisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage concernés

Dans le cadre de son observatoire de l'habitat, la CABA mettra en place un **outil d'observation dynamique** des attributions et de l'observation du parc permettant de qualifier le patrimoine de logement et son peuplement. Cette qualification du parc constitue une aide à la décision qui permettra de guider les attributions dans le respect des objectifs. Il permettra également d'observer l'évolution de la fragilité de l'occupation dans les résidences.

L'atteinte des objectifs d'attribution fera l'objet d'une **évaluation annuelle** présentée à la CIL. Elle portera a minima sur les attributions par chacun des réservataires et par secteurs. Cette évaluation des attributions permettra une démarche itérative afin d'ajuster les points de vigilance et de travailler les points de blocage au sein des différentes instances de dialogue.

La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution au premier semestre 2020 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.

La stratégie de relogement devra permettre une équité de traitement des ménages concernés, une qualité des parcours de relogement et l'anticipation de difficultés particulières liées aux situations sociales de ménages. Elle sera élaborée sur la base d'une analyse de l'impact prévisionnel du relogement sur la capacité globale de l'offre de logement mobilisable, compte tenu des flux annuels d'attributions, de la mobilité résidentielle et des objectifs liés aux équilibres de peuplement.

Elle devra préciser les modalités de prise en compte des ménages à reloger et des situations particulières dans le processus local d'attribution, les modalités de mobilisation de l'offre de logements adaptés pour les ménages à reloger ainsi que les objectifs de mobilisation des bailleurs sociaux et des différents contingents pour répondre aux besoins de relogement.

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 :

- **Le Comité de Pilotage du Contrat de Ville**

Le comité de pilotage plénier valide la stratégie, les orientations, les évolutions et les projets d'avenants à la convention. Il prend connaissance de l'évaluation et de l'impact des actions réalisées et acte la programmation annuelle des opérations à venir. Ce comité se réunit une fois par an, en présence des signataires du Contrat de Ville et des représentants du Conseil Citoyens.

- **Le Comité de Pilotage local « NPNRU »**

Le Président de l'EPCI assure un portage politique fort de l'opération, en présidant le comité de pilotage local NPNRU qui rassemble l'ensemble des partenaires du projet.

Il est composé des représentants de l'Etat (délégué territorial de l'ANRU, Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations et Direction Départementale des Territoires), du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes, du groupe Action Logement, de la Caisse des Dépôts, du Conseil départemental du Cantal, de la Ville d'Aurillac, du bailleur social Cantal Habitat et du Conseil Citoyen.

Ce Comité de pilotage a pour vocation de suivre l'avancement des travaux du projet sur la durée de la convention, de procéder à d'éventuelles réorientations des différents programmes, ainsi que de mobiliser les différents partenaires concernés. Cette instance se réunira une fois par an (au minima).

- **Le Comité technique / de suivi « NPNRU »**

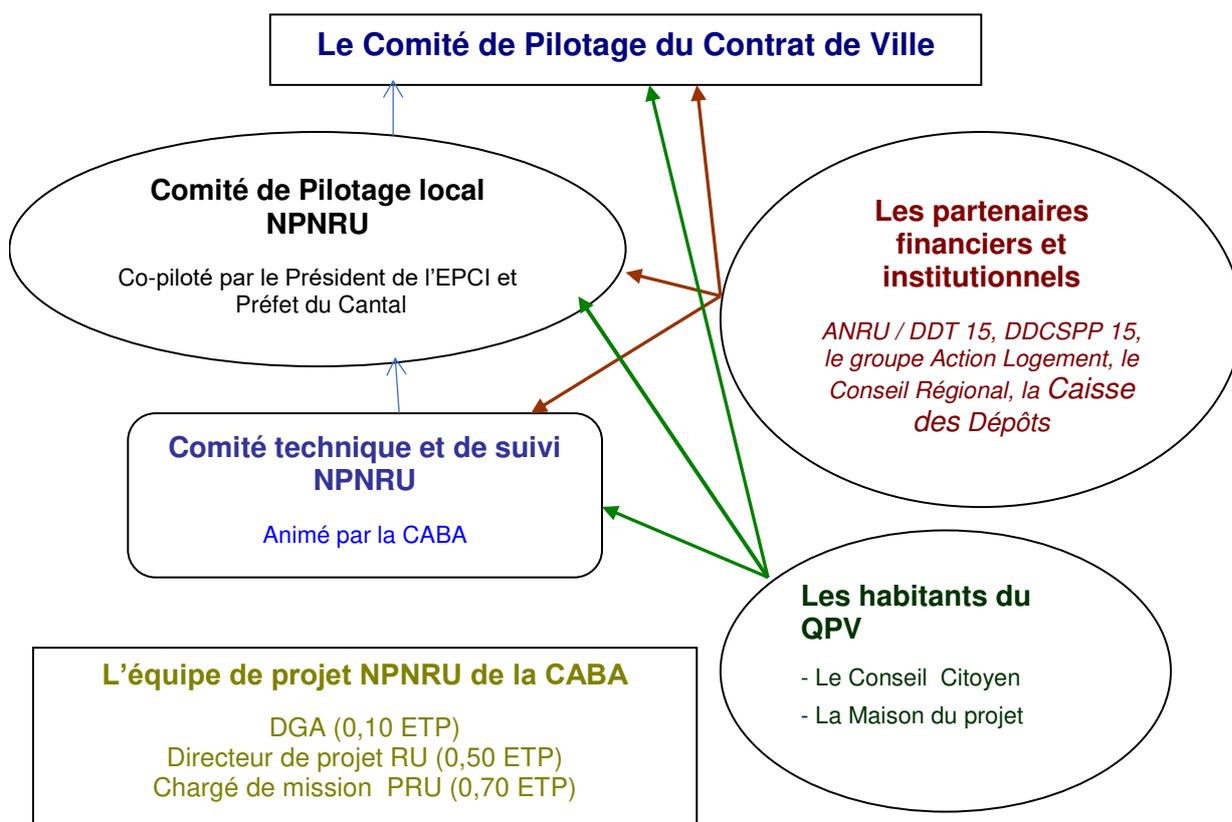
Cette instance regroupe les différents acteurs techniques du projet : Services de la Direction Départementale des Territoires du Cantal, Equipe de projet stratégique de l'EPCI (cf. article 7.2), acteurs techniques des différents maîtres d'ouvrage (Ville d'Aurillac et bailleur social « Cantal Habitat ») ainsi que les assistances à maîtrise d'ouvrage.

Sa vocation principale est de coordonner, suivre, ordonnancer, mettre en œuvre et évaluer les différentes opérations inscrites dans le PRU de Marmiers. La fréquence des rencontres n'est pas à ce jour définie. Toutefois, une réunion mensuelle pourrait être programmée.

Le Comité technique préparera le reporting annuel, les revues de projet et les différents points d'étapes (mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement) - cf. article 12.

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

Schéma de gouvernance



Article 7.2 La conduite de projet

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations (*bon déroulement et enchaînement des différentes opérations*) ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un Directeur Général Adjoint, d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.

- **Le Directeur Général Adjoint (DGA)**

Le DGA appuie la direction de projet dans la mobilisation de l'ensemble des partenaires extérieurs et la mobilisation en transversalité des services de l'EPCI participant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Il fait le lien entre les instances politiques de l'EPCI et celles liées au pilotage stratégique du PRU.

- **Le Directeur de projet RU**

Le directeur de projet de Renouvellement Urbain assure l'animation et la coordination globale du PRU de Marmiers. Dans ce cadre, il mobilise l'ensemble des acteurs concernés (partenaires institutionnels, maîtres d'ouvrage et assistances, habitants et locataires) dans le cadre d'un comité technique et de suivi « NPNRU ».

Il garantit et consolide les décisions adoptées en comité de pilotage et veille à anticiper les écarts entre l'attendu et le réalisable. Il est garant du respect du calendrier prévisionnel relatif à la réalisation des différentes opérations inscrites dans le PRU.

- **Le Chargé de mission PRU**

Le chargé de mission aura un rôle de coordination et de facilitateur entre les différents acteurs du projet. Pour ce faire, il préparera et co-animera le comité technique et de suivi « NPNRU », ainsi que toutes les réunions / rencontres nécessaires afin de garantir la bonne coordination entre les chantiers.

Il assurera l'ensemble des tâches administratives et financières liées au PRU de Marmiers.

De plus, il aura à accompagner et à animer les outils et dispositifs dévolus à la concertation et la participation des habitants, à la communication du projet et la mise en œuvre de la maison du projet.

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

Les signataires de la convention s'engageront à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du Projet de Renouvellement Urbain. Dans ce cadre, Il sera prévu la mise en œuvre d'actions dans une démarche renouvelée de participation des habitants, en s'appuyant sur la mobilisation de plus en plus effective des membres du Conseil Citoyen et la mise en place d'une "Maison du projet".

Article 7.3.1 La Maison du projet

La Maison du projet du PRU de Marmiers doit permettre de favoriser :

- **la communication et l'information sur le projet et ses évolutions.** L'objectif est de faire connaître et promouvoir le PRU au sein du quartier, dans un périmètre proche (riverains du site) et en direction de la population aurillacoise.
Dans ce cadre, des permanences et expositions devront être proposées à destination de tous les acteurs locaux (institutionnels, professionnels, locataires et habitants du quartier ou extérieurs à celui-ci).
Des outils numériques pourront être développés permettant d'avoir une présentation du projet en 3D, des films relatant la réalisation et l'avancement des travaux...
- **l'organisation de temps d'échanges sur le projet avec les habitants / les locataires HLM.** Le but ici est de s'assurer de la bonne compréhension du projet, d'aider à anticiper les changements et de communiquer précisément sur les déclinaisons opérationnelles (nuisances liées aux chantiers, acteurs présents avec précision des rôles et fonctions, ...).
- **la coordination des différents acteurs autour du projet** (maîtres d'ouvrage et assistances).
La coordination entre les acteurs impliqués dans le projet constitue un enjeu majeur. Ainsi, la Maison du projet pourra proposer différentes réunions et visites sur site et des temps de médiation et de sensibilisation sur les différents chantiers mis en place.
- **la facilitation de la co-élaboration** (notamment pour l'aménagement des espaces publics), en proposant des ateliers thématiques.
- **l'optimisation du croisement entre le Projet Urbain et les projets sociaux**
A noter qu'un projet artistique pourrait être proposé, dans le but de travailler sur la mémoire du quartier et son évolution, permettant ainsi d'accompagner le changement engagé sur le quartier prioritaire de Marmiers.

La fréquentation de la Maison du projet doit faire l'objet d'une vigilance particulière. En effet, elle doit être identifiable, offrir des conditions d'accès facilitées (localisation, accessibilité, signalisation...) et des modalités de fonctionnement (horaires, qualité de l'accueil...) permettant aux habitants, locataires, et acteurs locaux (maîtres d'ouvrages, assistances à maîtres d'ouvrage...) de la fréquenter et l'utiliser plus facilement. A noter que la qualité de l'accueil et de l'animation, en son sein, demeure les points les plus sensibles et les plus importants pour son bon fonctionnement.

Pour répondre au mieux à cela, la Maison du projet, dont le pilotage sera assuré par la CABA, pourra :

- être localisée sur le quartier prioritaire de Marmiers (localisation qui pourrait être définie avec les habitants et notamment le Conseil Citoyen) ;
- se doter d'une identité propre/commune au projet (charte graphique pour l'ensemble des documents, pour la signalétique et le cheminement guidant vers son accès...) ;
- offrir un espace d'accueil ;
- être équipée de mobiliers adéquats ;
- être animée par le chargé de mission PRU de la CABA (évolutif en fonction des besoins et demandes).

NB : Dans le respect de la charte ANRU et de l'article 17, une charte d'utilisation du lieu sera élaborée avec pour objectif de s'assurer que cet espace soit un lieu de vie et d'expression citoyenne au service du Projet Urbain.

Article 7.3.2 Le Conseil citoyen

Les représentants du Conseil citoyen siègent aux instances du Contrat de Ville (Comités technique et de pilotage), seront associés à la démarche de suivi du PRU de Marmiers, en participant au comité technique et de suivi « NPNRU » et seront invités à toutes les manifestations, notamment celles organisées dans la maison du projet.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain et dans le souci de tenir compte de la volonté de le réaliser en étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs, dans le respect du planning annoncé, chacun des maîtres d'ouvrage a décidé d'organiser son équipe de la façon suivante :

- **Le bailleur social Cantal Habitat :**

L'organisation :

Le projet est conduit par un chef de projet sur cette mission. Il a un rôle de direction de projet et de réalisation des éléments stratégiques.

Il est secondé par le directeur du patrimoine et du développement de Cantal Habitat sur le projet. Il a en charge tous les éléments opérationnels de mise en œuvre qui ne sont pas du ressort du chef de projet. Il est complété, en fonction des besoins, par des compétences internes affectées à certaines opérations qui le nécessitent.

Ce binôme est assisté par un chargé d'opérations unique sur le secteur NPNRU qui prend en charge toutes les opérations de démolition, réhabilitation, résidentialisation et construction nouvelle.

Cette équipe projet couvre l'ensemble des domaines d'intervention mis en œuvre et elle est également assistée par les moyens internes de Cantal Habitat (assistante opérationnelle marchés publics, commandes et clauses d'insertion, responsable foncier, contrôle de gestion, service financier.) Elle peut faire appel au directeur général pour la définition des éléments stratégiques en tant que de besoin.

Bien évidemment, toutes les ressources nécessaires à la réalisation du projet sont toutes extérieures et choisies après consultation : géomètre, urbaniste, maître d'œuvre, bureaux d'étude divers, avocat, entreprises, ...

L'organisation du pilotage opérationnel du projet est la suivante :

Une revue de projet technique complète a lieu tous les mois en présence du chargé de suivi de l'EPCI (CABA).

Par ailleurs des coordinations ont été mises en place :

- coordination de maîtrises d'ouvrage : tous les quinze jours,
- coordination équipe projet : tous les quinze jours.

Concernant plus particulièrement l'organisation spécifique du relogement, elle est pilotée par le chef de projet (cf. paragraphe sur le relogement).

- **La Ville d'Aurillac :**

Projet structurant pour la collectivité, le renouvellement urbain du quartier de Marmiers mobilise l'ensemble des services de la ville d'Aurillac sous la direction de M. le Maire personnellement impliqué et d'un adjoint référent clairement identifié.

Dans sa phase réalisation, la coordination des services sera assurée par le directeur des services techniques qui chapeaute la direction de l'urbanisme et des grands projets en charge du suivi administratif et des relations avec les partenaires du NPNRU, la direction des bâtiments et de l'accessibilité qui pilotera techniquement les projets Vivacité et Créacité et la direction de l'aménagement et de l'environnement en charge des aménagements des espaces publics.

La direction générale s'assurera de la transversalité de l'opération au sein des différentes directions de la ville en particulier celles du pôle service à la population dont la direction de l'animation et de la vie des quartiers et direction des affaires culturelles.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Une démarche « bilan et évaluation du NPNRU » sera structurée et intégrera une démarche participative où sera impliqué le Conseil citoyen. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra de suivre les effets du projet.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

gestion et l'adaptation des organisations des gestionnaires compte tenu des transformations urbaines et des opérations portées par le projet de renouvellement urbain, et vise à en favoriser l'appropriation et la pérennisation.

- **La Ville d'Aurillac :**

La gestion du quartier réhabilité dans le cadre du NPNRU ne suscite pas d'inquiétude particulière pour la ville d'Aurillac.

Le déplacement du centre social dans l'ancienne école du quartier (encore en fonctionnement il y a 3 ans) minimise les coûts de construction et permet un important travail d'économie d'énergie (isolation) profitable aux finances de la collectivité. Les coûts de fonctionnement générés par la création de surfaces complémentaires pour la salle polyvalente et culturelle seront largement compensés par ces économies. Il est à noter que ce nouvel équipement sera raccordé au réseau de chaleur urbain biomasse.

L'équipement sera cogéré par le centre social et un service municipal de la direction de l'animation et de la vie des quartiers, déjà présents sur le site.

Le réaménagement du square Jara et sa continuité (coulée verte) ainsi que le mail Cortat généreront des surcoûts d'entretien marginaux à l'échelle des espaces verts globaux de la collectivité. Par ailleurs, il pourra être envisagé de travailler avec différentes entreprises d'insertion ou régie de quartier pour des appuis ponctuels.

Le changement de domanialité des allées du centre commercial est très limité en surface et sans enjeu particulier en termes d'entretien à l'échelle de la collectivité.

Les réaménagements urbains en voirie (boulevard Clémenceau, rue de la Cère) ne sont pas générateurs de contraintes d'exploitation nouvelles.

Les aménagements prévus par la ville dans le cadre du projet de renouvellement urbain ont été définis en collaboration avec les partenaires locaux concernés et co-construit avec les habitants aux travers de divers ateliers et réunions publiques et de travail :

- Groupes de travail, avril à décembre 2016 : collecte des besoins en concertation avec le centre social, les associations sociales et culturelles, les acteurs économiques, le bailleur social...
- Rencontre avec les instances représentatives des habitants le 9 mars 2017 : le conseil citoyen, les conseils de quartiers 5 et 6, le conseil de concertation locatif (locataires Cantal Habitat).
- Assemblée citoyenne le 25 mars 2017 :
 - o informer la population habitante des grandes orientations du projet,
 - o présenter l'attente participative, le champ des possibilités et des limites raisonnées,
 - o susciter, motiver l'expression des besoins, des attentes, des difficultés rencontrées dans l'appropriation du cadre de vie sur le territoire,
 - o éclairer les aspects positifs à consolider et déterminer les aspects problématiques à traiter,
 - o recueillir l'expression des habitants pour abonder l'analyse du programmiste.

La co-construction a rassemblé l'ensemble des structures représentatives des habitants et usagers du quartier (conseil de quartier, conseil citoyen, centre social associatif, association des commerçants, etc.). Cela a permis aux usagers de prendre part aux divers projets et ainsi de se les approprier.

Par ailleurs, pour gérer l'attente avant le démarrage des travaux, dès 2016 la municipalité a installé le service Gestion Urbaine et Social de Proximité dans les locaux de l'ancienne école de Marmiers. Dans le même temps, un agent de la collectivité a été désigné en tant que référent GUSP au sein du Contrat de Ville afin d'animer les groupes de travail, et un poste d'adulte relais a été créé sur les fonctions de médiateur « vie des quartiers » avec pour mission principale l'amélioration du cadre de vie.

- **Le bailleur social Cantal Habitat :**

De manière indissociable au NPNRU, la thématique "cadre de vie" du Contrat de ville d'Aurillac repose sur le dispositif de Gestion Urbaine de Proximité Ville d'Aurillac/Bailleurs dont l'objectif est de contribuer au bon fonctionnement des quartiers en coordonnant les actions de l'ensemble des acteurs qui œuvrent pour améliorer, sur la base d'un diagnostic partagé, les conditions de vie des habitants.

Ce dispositif repose sur le principe que le cadre de vie ne se limite pas seulement à la présence d'un certain nombre d'équipements mais procède aussi d'aspects plus qualitatifs qui doivent être traités au travers des questions de propreté, de qualité des espaces extérieurs, de proximité des services, de tranquillité publique et d'implication des habitants.

Ainsi, la GUP, définie dans le Contrat de ville, englobe les actions sur le bâti et la résolution des dysfonctionnements et dégradations des aménagements urbains. Elle comprend aussi les actions d'animation de la vie sociale en travaillant sur les usages et sur la construction du lien social. Elle s'inscrit en complémentarité des projets de renouvellement urbain où elle est essentielle pour pérenniser les investissements réalisés et favoriser le changement d'image des quartiers et de leurs habitants.

Ainsi, les enjeux identifiés dans le Contrat de ville sont les suivants :

- Un premier enjeu est **d'adapter les modalités d'intervention à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité**, à savoir :

- mieux prioriser et renforcer les interventions dans les territoires prioritaires,
- améliorer la coordination et l'échange entre les différents acteurs de la GUP,
- favoriser les échanges inter-quartiers pour valoriser et réitérer les expériences positives.

- Le deuxième enjeu retenu par le Contrat de Ville est de **veiller à partir des besoins, des demandes et des pratiques des habitants à améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité**, c'est-à-dire de :

- mieux prendre en compte les compétences et les expertises d'usage des habitants,
- renforcer ou recréer le dialogue entre les acteurs techniques et les habitants pour améliorer la remontée des informations,
- renforcer la sensibilisation des habitants au respect du cadre de vie.

- Le troisième enjeu est **la circulation et le partage de l'information en s'attachant à être relais d'information**.

Auprès des habitants : homogénéiser l'information, lutter contre les rumeurs, développer une culture et une connaissance commune des territoires : permettre l'adhésion de tous au projet de territoire et notamment au projet urbain et développer et partager entre professionnels des approches territoriales des problématiques.

- **le quatrième enjeu est de lutter contre l'isolement et de favoriser le vivre ensemble** en visant les personnes en situation de précarité, les personnes âgées et en promouvant l'accueil des nouveaux habitants sur les quartiers.

- **le dernier enjeu est la mixité fonctionnelle sur les quartiers** en permettant le développement d'activités à vocation économique pour favoriser l'emploi dans les quartiers et la mise à disposition de locaux associatifs.

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.

Dans le cadre des opérations d'investissements, les objectifs d'heures d'insertion à atteindre concernent les actions cofinancées par l'ANRU, soit un montant prévisionnel de **30 815 302 €**.

- La part de main d'œuvre dans le secteur du bâtiment, tous lots confondus représente 45% du coût du marché selon l'indice BTP.
- 1 million d'euros de travaux de construction « clausés » à 5% génère 750 heures d'insertion en moyenne.
- Pour l'ensemble des opérations cofinancées par l'ANRU nous retiendrons l'objectif de **23 110 heures d'insertion**.

Cet objectif prévisionnel se décline par maître d'ouvrage de la manière suivante :

Typologie	MOA	Coût prévisionnel HT	Objectif heures d'insertion
Démolition de logements sociaux Marmiers	Cantal Habitat	2 210 493	1 658 h
Démolition de logements sociaux Clemenceau	Cantal Habitat	4 963 320	3 721 h
Construction de logements sociaux	Cantal Habitat	15 295 844	11 470 h
Résidentialisation de logements sociaux	Cantal Habitat	2 888 468	2 171 h
Aménagements	Ville d'Aurillac	5 457 177	4 090 h
TOTAUX		30 815 302 €	23 110 h

Ce tableau fera l'objet d'actualisations, en fonction de la réalité des marchés lancés et en fonction des heures d'insertion réalisées.

- **Le public éligible**

Les publics bénéficiant du dispositif sont les publics éloignés de l'emploi définis dans l'article « 20.1.1. Publics éligibles » du CCAG s'appliquant aux marchés publics de travaux au sens de l'article L. 1111-2 du code de la commande publique.

Le public visé habitera prioritairement dans un quartier relevant de la politique de la ville.

- **La gouvernance du dispositif : l'ingénierie liée au projet**

Le service Politique de la Ville de la CABA pilotera ce dispositif avec l'appui de l'« AFAPCA » (association de Loi 1901, créée en 1994, reconnue Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) qui a été missionnée par l'Etat (dans le département du Cantal) pour porter le poste de « facilitateur des clauses sociales » (Cf. paragraphe suivant).

Trois fois par an, dans le cadre du Comité technique / de suivi « NPNRU » (cf. article 7.1), l'AFAPCA fera un point sur l'état d'avancement des clauses d'insertion dans les opérations de renouvellement urbain du PRU de Marmiers. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion seront évoqués afin de permettre de faire le point sur les résultats réalisés ainsi que sur l'accompagnement des maîtres d'œuvre et du public visé.

A noter qu'en fonction des sujets abordés et des difficultés identifiées, d'autres partenaires locaux seront associés : Pôle Emploi, Mission Locale, CAP Emploi, Conseil Départemental...

- **L'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à promouvoir l'insertion des publics éloignés de l'emploi à la faveur des investissements et des achats publics générés par les opérations de renouvellement urbain**

L'AFAPCA assurera cette mission en tant que porteuse du poste « facilitateur des clauses sociales ».

En effet, dans le cadre d'un financement de la DDETSPP et du Fonds Social Européen, l'AFAPCA promeut et anime le déploiement des clauses sociales dans les marchés publics par l'intermédiaire de sa facilitatrice qui a un rôle d'interface entre les maîtres d'ouvrage (collectivités locales, bailleurs sociaux...), les acteurs de l'emploi, les Structures de l'Insertion par l'Activité Économique, les partenaires sociaux et les entreprises du territoire cantalien.

La facilitatrice a pour mission prioritaire :

- d'accompagner les techniciens en charge du lancement des marchés : conseiller et aider à la réflexion sur l'intégration d'une clause sociale et à sa rédaction et contrôler l'exécution de la clause sociale ;
- de collaborer avec les SIAE et SPIE dans l'objectif de repérer, préparer voire maintenir le public cible dans l'emploi ;
- d'informer et accompagner les entreprises dans la mise en œuvre de leur obligation d'insertion ;
- de suivre les heures préconisées et réalisées au regard de l'objectif d'insertion global fixé.

Afin d'utiliser les marchés publics comme un véritable levier économique et contribuer à créer de réels parcours d'insertion, la facilitatrice utilisera de manière adaptée, les outils du code de la commande publique :

- L'intégration d'une clause d'insertion sociale comme condition d'exécution dans les cahiers des charges exigeant des entreprises attributaires qu'elles réservent au minimum 5% des heures de travail à des personnes éligibles au dispositif et résidant prioritairement en QPV ;
- L'intégration d'une clause d'insertion sociale associée avec un critère de performance sociale visant à valoriser la qualité de l'insertion mise en œuvre par les entreprises ;
- La réservation de marchés aux structures du secteur de l'Insertion par l'Activité Économique et/ou aux structures du Handicap (Entreprises Adaptées et Établissements de Service et d'Aide par le Travail).

La mobilisation du poste de facilitatrice des Clauses Sociales d'Insertion permettra de promouvoir la qualité des emplois générés et l'accompagnement des parcours (typologie des contrats, évolution des compétences, levée des freins périphériques par les structures de l'IAE, montée en compétences et formation etc.) avec la réalisation des bilans de fin d'opération.

- **L'accompagnement des entreprises et du public**

Afin de respecter ses obligations, l'entreprise attributaire du marché public peut recourir aux modalités suivantes :

- L'embauche directe en CDD, CDI, contrat alternance....
- La mise à disposition du salarié via une association intermédiaire (AI), une entreprise de travail temporaire d'insertion (ETTI) un groupement d'employeur pour l'insertion (GEIQ), ou sous conditions définies par la facilitatrice, une entreprise de travail temporaire (ETT) ou un groupement d'employeur.
- Sous-traiter ou Co-traiter à des entreprises d'insertion (EI) à des ateliers chantier d'insertion (ACI) ou à des structures du handicap

Aussi, l'accompagnement des entreprises attributaires par la facilitatrice des Clauses Sociales d'Insertion et le contrôle de la bonne exécution de leur obligation d'insertion se déclineront suivant les modalités ci-après :

- Au besoin prise de contact avec l'entreprise pour rappel de son engagement et présentation du dispositif ;
- Définition du besoin de recrutement et le profil recherché avec l'entreprise attributaire et des modalités de mise en œuvre ;
- Sollicitation par la facilitatrice des partenaires "emploi" et insertion pour le repérage des candidats et mise en relation avec l'entreprise. Au besoin, à la demande de l'entreprise, la facilitatrice pourra intervenir pleinement dans toutes les phases du recrutement ;
- Validation par la facilitatrice de l'éligibilité du/de la candidat(e) retenu(e).

Pour la montée en compétence et la formation des personnes, en cas de besoin, le SPE pourra être sollicité pour mobiliser des actions de droit commun :

- PMSMP ;
- Dispositif Tous Mobilisés ;
- Action de Formation Préalable au Recrutement [AFPR] ;
- Préparation Opérationnelle à l'Emploi Individuelle [POEI] ou Collective [POEC]...

L'objectif sera de repérer, mobiliser et professionnaliser le public pour répondre au mieux aux obligations qui s'imposent aux entreprises adjudicataires et faciliter l'intégration du public au sein de celles-ci. Cette démarche pourra se décliner en amont du démarrage ou pendant l'exécution du chantier.

- **Les objectifs quantitatifs et qualitatifs retenus**

Concernant les objectifs quantitatifs, deux principaux sont proposés :

- Nombre d'heures d'insertion réalisé (annuellement et par opération) ;
- Nombre d'heures d'insertion réalisé par les habitants du quartier prioritaire (annuellement et par opération).

Concernant les objectifs qualitatifs, quatre sont proposés :

- Conseiller et aider à la réflexion pour intégrer une clause d'insertion sociale (nombre de contacts/entretiens) ;
- Collaborer avec les SIAE ET SPIE dans l'objectif de repérer, préparer voire maintenir le public cible dans l'emploi (nombre d'entretiens/réunions) ;
- Accompagner les entreprises adjudicatrices dans leurs recrutements (nombres d'actions) ;
- Etablir et transmettre le(s) bilan(s) relatif(s) aux clauses d'insertion sociale par opération (nombre de bilans transmis).

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

Les Parties prenantes de la présente convention s'engagent à valoriser la mémoire du(es) quartier(s) concerné(s) par le projet de renouvellement urbain. Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrages s'attacheront tout particulièrement à promouvoir toutes les initiatives locales de productions et de réalisations filmographiques ou photographiques relatives au(x) quartier(s) et à son/leur évolution dans le cadre du projet

de renouvellement urbain. Ces documents, rendus publics et dans la mesure du possible en libre accès, seront transmis à l'ANRU et pourront être utilisés comme support de compte rendu public d'activités de l'Agence et de tout projet de mise en valeur du NPNRU.

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

Depuis l'annonce du projet de renouvellement urbain et de démolition, deux initiatives ont vu le jour.

- **Résidence d'artiste « Œil Extérieur » par le photographe Pierrick Delobelle – Programmation 2016 du Contrat de Ville**

La photographie s'impose souvent comme une forme artistique adaptée à un travail de témoignage et de représentation de la vie des habitants, de leur environnement et de leurs évolutions, tout comme elle offre des possibilités d'actions de médiation et d'échange (ateliers, expositions...).

C'est ainsi que la CABA, en collaboration avec le théâtre d'Aurillac et les musées d'Aurillac, a proposé une « Résidence d'artiste » d'une durée de 5 mois (de novembre 2016 à mars 2017) autour de la photographie dans le quartier de Marmiers.

Cette résidence a été confiée au photographe Pierrick Delobelle, avec pour ambition de mettre en valeur les habitants et les lieux.

Le photographe a débuté sa résidence en rencontrant les habitants et acteurs du territoire lors d'une semaine d'immersion complète dans le quartier fin janvier 2017.

Il a ensuite présenté le résultat de sa résidence photographique « Œil Extérieur » sous deux formes (du 1^{er} juillet au 17 septembre 2017) :

- une installation extérieure de 10 clichés grand format au cœur du square Victor Jara,
- une exposition à la Sellerie du jardin des Carmes qui reprend les 10 clichés en format plus petit ainsi qu'une vingtaine d'autres intégrées dans un mur d'images. Trois photographies aériennes du quartier permettaient, grâce au jeu d'opposition entre des clichés couleur et en noir et blanc, de mieux comprendre la physionomie du quartier.

Ces expositions, qui se voulaient un « état des lieux mêlant photos documentaires et plasticiennes » selon le jeune photographe, ont conjugué architecture, détails et portraits d'habitants.

- **Création d'un court métrage – Action Cinéma dans mon quartier – Cantal Habitat – Programmation 2019 du Contrat de Ville**

Afin que les habitants du quartier, qui ont des difficultés d'accès à la culture, puissent bénéficier d'une offre culturelle de proximité et de qualité, le bailleur social Cantal Habitat met en place, depuis 2018, une action autour du cinéma intitulé « Le cinéma dans mon quartier » (dans le cadre des programmations 2018 et 2019 du Contrat de Ville).

Pour 2019, il a été proposé aux habitants la réalisation d'un court métrage sur la vie du quartier. Aussi, du 7 au 13 avril 2019, sous la houlette d'un technicien de l'association « Sauve qui peut le court métrage », un groupe d'habitants a pu réaliser un petit film d'une durée de 10 minutes.

Ce court métrage où se mêle à la fois images d'archive, images et vues actuelles du quartier laisse la parole aux habitants, témoignages poignants sur une vie de quartier qui a et va changer certes mais dont les valeurs de solidarité et d'attachement sont restées...

Ce petit film a été présenté lors des séances de cinéma plein air organisées dans le quartier pendant l'été 2019 et a suscité de l'émotion.

Le bailleur poursuit ce travail pour la programmation 2020 du Contrat de Ville.

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

Des projets multiples pourraient porter sur diverses dimensions : historique, culturelle, etc.

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 C4. 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 et/ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) sont identifiés à titre d'information et listés 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 la présente convention.

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

- **Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet / l'accompagnement des ménages / la conduite du projet de renouvellement urbain**

Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un Directeur Général Adjoint, d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.

L'organigramme de direction du NPNRU du quartier prioritaire Marmiers de la commune d'Aurillac se décompose de la façon suivante :

Directeur Général Adjoint – 0,1 ETP

Le DGA appuie la direction de projet dans la mobilisation de l'ensemble des partenaires extérieurs et la mobilisation en transversalité des services de l'EPCI participant à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Il fait le lien entre les instances politiques de l'EPCI et celles liées au pilotage stratégique du PRU.

Directeur de projet RU – 0,5 ETP

Le directeur de projet de Renouvellement Urbain assure l'animation et la coordination globale du PRU de Marmiers. Dans ce cadre, il mobilise l'ensemble des acteurs concernés (partenaires institutionnels, maîtres d'ouvrage et assistances, habitants et locataires) dans le cadre d'un comité technique et de suivi « NPNRU ».

Il garantit et consolide les décisions adoptées en comité de pilotage et veille à anticiper les écarts entre l'attendu et le réalisable. Il est garant du respect du calendrier prévisionnel relatif à la réalisation des différentes opérations inscrites dans le PRU.

Chargé de mission PRU – 0,7 ETP

Le chargé de mission aura un rôle de coordination et de facilitateur entre les différents acteurs du projet. Pour ce faire, il préparera et co-animera le comité technique et de suivi « NPNRU », ainsi que toutes les réunions / rencontres nécessaires afin de garantir la bonne coordination entre les chantiers.

Il assurera l'ensemble des tâches administratives et financières liées au PRU de Marmiers. De plus, il aura à accompagner et à animer les outils et dispositifs dévolus à la concertation et la participation des habitants, à la communication du projet et la mise en œuvre de la maison du projet.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Equipe projet pilotage PRU Marmiers	C0761-14-0003	QP015001	CABA	630 000,00 €	50,00%	315 000,00 €		S1	2020	20

▪ **L'accompagnement des ménages : Le relogement des ménages avec minoration de loyer**

Dans le cadre de la démolition de la résidence Clemenceau (96 logements), environ 15 ménages ont été identifiés par le bailleur social Cantal Habitat afin de bénéficier d'une minoration de loyers, afin de rendre plus qualitatif leurs parcours résidentiels (relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ou mis en location depuis moins de 5 ans).

Pour les baux signés à compter du 1er janvier 2021, le relogement peut être réalisé dans un logement construit sous la réglementation thermique 2005 ou postérieure.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
RELOGEMENT DE 96 MENAGES-RESIDENCE CLEMENCEAU	C0761-15-0013	QP015001	CANTAL HABITAT	T1/T2	2	92 500,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2022	4
				T3	8					
				T4/T5 et +	5					

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

▪ **La démolition de logements locatifs sociaux**

Deux ensembles immobiliers sont destinés à la démolition dans le cadre du projet NPNRU du QPV Marmiers.

- Démolition de l'ensemble immobilier rue de Marmiesse – 92 logements

Cette opération est située à l'entrée du QPV. Elle est identifiée comme prioritaire pour amorcer la transformation du quartier. Cet ensemble a été construit avant 1960 et ses caractéristiques ne répondent plus à la demande actuelle (pas de réhabilitation depuis 2014). Une partie des terrains est notamment identifiée pour de la reconstitution sur site - parcelle AZ 5 – 6210m²

- Démolition de la résidence Clémenceau en cœur de quartier – 119 logements

Cette opération est située au cœur du QPV. La démolition est faite dans une stratégie volontariste de changement d'image. Le foncier libéré permettra la réalisation d'une coulée verte et un ensemble de 13 parcelles (9 PSLA et 4 lots libres ou construits) – parcelle BC701 – 9101 m².

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Démolition de 92 logements - Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marmiesse)	C0761-21-0001	QP015001	CANTAL HABITAT	1 930 193,14 €	90,00 %	1 737 173,83 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2018	9
Démolition de 119 logements - Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)	C0761-21-0002	QP015001	CANTAL HABITAT	4 896 120,14 €	90,00 %	4 406 508,13 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2022	7

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

- **Le recyclage de l'habitat ancien dégradé**

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Une opération d'aménagement d'ensemble du quartier sera portée par la ville d'Aurillac. Elle portera l'ambition de requalification du quartier et de changement d'image, par la restructuration des axes viaires, la création d'une coulée verte au cœur de quartier, et la requalification des allées du centre commercial d'entrée de quartier.

Cette opération bénéficiera d'un subventionnement Anru fléchée sur la requalification des allées du centre commercial.

Le versement du solde de la subvention ANRU est conditionnée à la réalisation complète de l'opération d'aménagement portée par la Ville d'Aurillac.

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers	C0761-24-0004	QP015001	AURILLAC	595 720,35 €	12,88 %	76 724,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2022	4

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

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

Il est prévu la reconstitution de l'offre par la reconstruction de 100 logements sur deux sites au sein du QPV et 6 sites hors QPV.

Pour favoriser la diversifier de l'offre et en complément de celle collective, il a donc été proposé une reconstitution basée sur :

- 12 pavillons individuels destinés à la fois à des seniors et des familles (favorisant aussi la mixité intergénérationnelle) dont 5 PLAI et 7 PLUS sur terrain situé rue de Marmiesse (au sud de la parcelle AZ 5)
- 4 logements individuels (4 PLUS) sur terrain situé en cœur de quartier au droit de la rue Clémenceau (parcelle BC 404), parc J Sport

Concernant la reconstitution hors site, 6 terrains ont été identifiés pour un total de 84 logements, 55 PLAI et 29 PLUS :

- Réalisation hors QPV de 30 LLS (7 PLUS - 23 PLAI) en collectif situé rue de Tivoli d'Aurillac (FJT)
- Réalisation hors QPV de 24 LLS (14 PLAI – 10 PLUS) en collectif sur la commune d'Aurillac – Tronquières
- Réalisation hors QPV de 4 LLS en individuel dont 2 PLAI et 2 PLUS – Village des Haras
- Réalisation hors QPV de 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI – 5 PLUS) – Arpajon sur Cère (ancienne gare) - Faisabilité de l'opération liée à l'aboutissement des négociations en cours avec la SNCF
- Réalisation hors QPV de 3 LLS (1 PLUS – 2 PLAI), acquisition amélioration ou neuf – Arpajon sur Cère
- Réalisation hors QPV de 8 LLS (4 PLUS – 4 PLAI) en individuel neuf – Cantagrel – Naucelles

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements		Montant prévisionnel des concours financiers			Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
						Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financiers				
RECONSTITUTION DANS QPV DE 4 LLS en individuel (4 PLUS)-	C0761-31-0005	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	4	26 800,00 €		26 800,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2024	6
				PLAI			0,00 €	0,00 €				
				Total	4	26 800,00 €	0,00 €	26 800,00 €				
RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS en collectif (5 PLAI et	C0761-31-0006	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	7	46 900,00 €		46 900,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2021	6
				PLAI	5	39 500,00 €	31 500,00 €	71 000,00 €				
				Total	12	86 400,00 €	31 500,00 €	117 900,00 €				
RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en individuel (2 PLAI et 2	C0761-31-0007	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2020	6
				PLAI	2	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €				
				Total	4	44 200,00 €	15 600,00 €	59 800,00 €				
RECONSTITUTION hors QPV DE 30 LLS en collectif (7 PLUS ET	C0761-31-0008	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	22/05/2018 00:00:00	S2	2024	8
				PLAI	23	225 400,00 €	179 400,00 €	404 800,00 €				
				Total	30	311 500,00 €	179 400,00 €	490 900,00 €				
RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10	C0761-31-0009	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	5	61 500,00 €		61 500,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2023	6
				PLAI	10	98 000,00 €	78 000,00 €	176 000,00 €				
				Total	15	159 500,00 €	78 000,00 €	237 500,00 €				
RECONSTITUTION HORS QPV DE 3 LLS EN COLLECTIF (1 PLUS	C0761-31-0015	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	1	12 300,00 €		12 300,00 €	22/05/2018 00:00:00	S2	2024	8
				PLAI	2	19 600,00 €	15 600,00 €	35 200,00 €				
				Total	3	31 900,00 €	15 600,00 €	47 500,00 €				
RECONSTITUTION HORS QPV DE 24 LLS EN COLLECTIF (1	C0761-31-0016	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	10	123 000,00 €		123 000,00 €	22/05/2018 00:00:00	S2	2023	6
				PLAI	14	137 200,00 €	109 200,00 €	246 400,00 €				
				Total	24	260 200,00 €	109 200,00 €	369 400,00 €				
RECONSTITUTION HORS QPV DE 8 LLS EN INDIVIDUEL (4	C0761-31-0017	QP015001	CANTAL HABITAT	PLUS	4	26 800,00 €		26 800,00 €	22/05/2018 00:00:00	S2	2023	4
				PLAI	4	31 600,00 €	25 200,00 €	56 800,00 €				
				Total	8	58 400,00 €	25 200,00 €	83 600,00 €				

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Dont en QPV - Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	40	19	10	11	4
PLUS AA					
<i>Total PLUS</i>	<i>40</i>	<i>19</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	
% PLUS sur le total programmation	40%	33%	38%	69%	
PLAI neuf	60	39	16	5	4
PLAI AA					
<i>Total PLAI</i>	<i>60</i>	<i>39</i>	<i>16</i>	<i>5</i>	
% PLAI sur le total programmation	60%	67%	62%	31%	
<i>Total programmation</i>	<i>100</i>	<i>58</i>	<i>26</i>	<i>16</i>	

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux / de copropriétés dégradées**

Deux ensembles immobiliers sont destinés à être résidentialisés dans le cadre du projet NPNRU du QPV Marmiers. L'un d'entre eux sera financé par l'ANRU. Il s'agit de la résidentialisation Canteloube.

Cette résidentialisation consiste à adapter les logements aux personnes à mobilité réduite pour une meilleure prise en compte de l'occupation actuelle (personnes âgées, personnes avec enfants bas âge,...) par la création d'ascenseurs entraînant des modifications importantes des halls d'immeubles et à reconfigurer les pieds d'immeubles (adaptation de l'organisation des accès, des stationnements...).

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS - RESIDENCE CANTELOUBE	C076134-0011	QP015001	CANTAL HABITAT	873 376,25 €	8,59 %	74 999,97 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2020	5

- **Les actions de portage massif en copropriétés dégradées**

Sans objet

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

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

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

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

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

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

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

Libellé de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours	Date de prise en compte des dépenses	Semestre	Année	Durée en semestre
Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété	C0761-36-0012	QP015001	CANTAL HABITAT		0,00 %	60 000,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2023	5
Réalisation de 3 maisons individuelles en accession à la propriété (foncier Clemenceau à Aurillac)	C0761-36-0014	QP015001	CANTAL HABITAT		0,00 %	30 000,00 €	22/05/2018 00:00:00	S1	2024	6

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

Sans objet

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

Sans objet

- **Autres investissements concourant au renouvellement urbain**

Sans objet

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

Sans objet

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

En complément des opérations cofinancées 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)

- **Les opérations bénéficiant des financements de la région**

Le contrat de plan Etat-Région 2015-2020 (CPER) approuvé par la délibération n°15-00-196 du Conseil régional du 06 mars 2015 et confirmé par la délibération n°1 du 9 février 2017, a formalisé l'intervention régionale dans les contrats de ville.

La délibération du 18 mai 2017 précise son intervention, qui concourt notamment à l'amélioration du cadre de vie des habitants, en se mobilisant prioritairement sur les opérations structurantes suivantes :

- création ou réhabilitation de locaux commerciaux et d'activités,
- création ou réhabilitation d'équipements et locaux de proximité (ex : médiathèque, maison des associations...),
- aménagement d'espaces, notamment espaces publics, jardins collectifs, jeux pour enfants, terrains de sport de proximité...,
- aménagement de parkings à vélos, pistes cyclables.

Les opérations identifiées dans le projet de renouvellement urbain du QPV Marmiers et pour lesquelles un soutien régional est pré fléché, devront faire l'objet du dépôt d'une demande de subvention auprès des services compétents pour instruction, et d'une présentation au vote des élus régionaux en Commission permanente. Le versement des sommes attribuées sera lié au respect du règlement budgétaire et financier de la Région notamment en matière de communication.

Pour le quartier Marmiers, les opérations retenues pour un financement régional et qui constituent la mise en œuvre du projet urbain, sont :

- d'une part les deux opérations de résidentialisations des résidences Cortat et Canteloube,
- l'opération de création de l'équipement public Vivacité,
- les aménagements d'espaces publics réalisés par la ville d'Aurillac sur le périmètre opérationnel dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, et d'autre part les aménagements portés par le bailleur Cantal Habitat pour réalisation de travaux de réalisation d'aménagements extérieurs et d'une coulée verte aux abords des immeubles de la résidence Canteloube.

L'intervention de la Région se décompose de la manière suivante :

Typologie	Intitulé	Nbre logts	MOA	CR
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	156	Cantal Habitat	420 000
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Cortat	62	Cantal Habitat	300 000
Equipements de proximité	Opération Vivacité		Aurillac	2 200 000
Aménagements	Bilan opération d'ensemble		Aurillac	1 040 000
Autre opération concourant à la requalification	Aménagements extérieurs et coulée verte		Cantal Habitat	500 000
TOTAL				4 460 000

Les opérations de résidentialisation de Cortat, ainsi que la réalisation d'aménagements extérieurs et d'une coulée verte aux abords des immeubles de la résidence Canteloube, sont à inscrire au titre de la programmation annuelle 2020 du contrat de ville de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac.

▪ **Les opérations bénéficiant des financements du département**

Dans la cadre de sa politique en faveur de l'habitat, le Département apporte son soutien à l'opération de rénovation urbaine du QPV Marmiers.

Cette contribution permettra de concourir aux travaux d'adaptation au vieillissement des logements de la résidence Canteloube.

L'intervention du Département se répartit de la manière suivante :

Opération	Maitre d'ouvrage	Montant HT
Adaptation au vieillissement Canteloube	Cantal Habitat	150 000 €

Les opérations identifiées dans le projet de renouvellement urbain et pour lesquelles un soutien départemental est pré fléché, devront faire l'objet du dépôt d'une demande de subvention auprès des services compétents pour instruction et seront soumis à l'avis de la Commission permanente.

[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](#)

Pas d'opération identifiée dans la maquette bénéficiant de subventions de la Caisse des Dépôts. Le soutien financier de la Caisse des Dépôts au projet de rénovation urbaine prend la forme de prêts consentis aux opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux et à l'opération de résidentialisation Canteloube.

[Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés](#)

Un financement européen et de l'État (Dotation de Soutien à l'Investissement Local/DSIL) est fléché pour l'opération d'équipement public Vivacité.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac est éligible aux subventions FEDER dans le cadre du projet de développement intégré : dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Presles et au titre de l'Axe 4 le montant de 731 543 € sera sollicité par la ville d'Aurillac sur l'opération Vivacité

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 et /ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable »

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 8 226 306 €, comprenant 7 247 406 € de subvention, et 978 900 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services ;

- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 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 13 131 289 € (cf. annexe C6). 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 mise en œuvre du programme nécessite par ailleurs une enveloppe de prêts bonifiés action logement estimée à 978 900 € pour les deux opérations en reconstitution de l'offre locative sociale sur site. 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 4 460 000 € de la Région ;

- la participation financière de 150 000 € du Département.

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur le quartier concerné par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C8.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁴ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QP015001 Aurillac Sud (protocole de préfiguration n° 364)	33 000,00 €	-	33 000,00 €
QP015001 Aurillac Sud (Convention n° 761)	7 247 406,00 €	978 900,00 €	8 226 306,00 €
TOTAL PROJET QP015001 Aurillac Sud	7 280 406,00 €	978 900,00 €	8 259 306,00 €

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

⁴ Le cas échéant la présente convention fait mention des concours financiers NPNRU programmés dans les autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal, et les tableaux financiers concernés sont joints pour information en annexe C9.

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

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, au titre de celui du 14 mars 2017 « ANRU+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers ») et au titre de celui du 20 mai 2021 « Démonstrateurs de la ville durable » 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+ et de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable », 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 ou de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateurs de la ville durable » du 20 mai 2021, figure en annexe C7.

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

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 de la politique de la ville, afin de mieux mesurer l'évolution des territoires rénovés et d'évaluer les effets des moyens mis en œuvre, et d'autre part, les indicateurs de performance requis dans le cadre de la loi organique relative aux lois de finances (LOLF).

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention 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 de la date de 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 de la directrice générale.

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 une décision d'autorisation de prêts (initiale ou en cours d'exécution) 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 RGA et au RF 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 premier semestre 2020, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le dernier semestre 2029.

14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde⁵ de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

14.5.3 Conditions d'entrée de nouveaux maîtres d'ouvrage en cours d'exécution de la convention

Lorsque l'ANRU considère que l'(les) opération(s) d'un nouveau maître d'ouvrage n'a(ont) pas d'impact sur les droits et obligations des maîtres d'ouvrage déjà parties prenantes à la convention, le(s) nouveau(x) maître(s) d'ouvrage peut(vent) devenir partie(s) prenante(s) à la convention par ajustement mineur signé par l'ANRU, le porteur de projet, le (s) nouveau(x) maître d'ouvrage, et le cas échéant, Action Logement Services.

Dans ce cas, la participation de ces maîtres d'ouvrage aux instances de suivi du projet relève de l'appréciation du porteur de projet.

⁵ Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.

14.5.4 Stipulations relatives aux maîtres d'ouvrage titulaires d'opérations soldées en cours d'exécution de la convention

Ne sont plus parties prenantes à la convention les maîtres d'ouvrage remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- Ils ont perçu tous les soldes des subventions ANRU programmées à la présente convention ;
- Ils ont rempli l'intégralité des engagements contractuels leur incombant au titre de la présente convention.

L'appréciation du respect de ces conditions appartient à l'ANRU. Lorsque l'ANRU considère que les conditions sont remplies, elle notifie au maître d'ouvrage concerné qu'il n'est plus partie prenante à la convention et en informe le porteur de projet.

A compter de la réception de la notification par le maître d'ouvrage, ce dernier :

- N'est plus inclus dans le cercle des signataires des avenants à la convention pluriannuelle ultérieurs ;
- N'est plus invité à participer aux instances de suivi du projet.

Toutefois, le maître d'ouvrage concerné demeure tenu par les obligations mentionnées à l'article 14-3 relatifs aux contrôles et audits jusqu'au terme du délai de prescription mentionné à l'article 2.7.2 du règlement financier de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au NPNRU.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU, Action Logement et la Région 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, du groupe Action Logement et de la Région 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.

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 ou de l'action « Démonstrateurs de la ville durable » du PIA, ainsi que ceux concernés par un projet d'agriculture urbaine lauréat de l'appel à projets « Les Quartiers fertiles »
- 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
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

- C1 Échéancier prévisionnel (calendrier opérationnel) présentant l'enchaînement des opérations
- C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant
- C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts
- C7 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 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
- C8 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)⁶

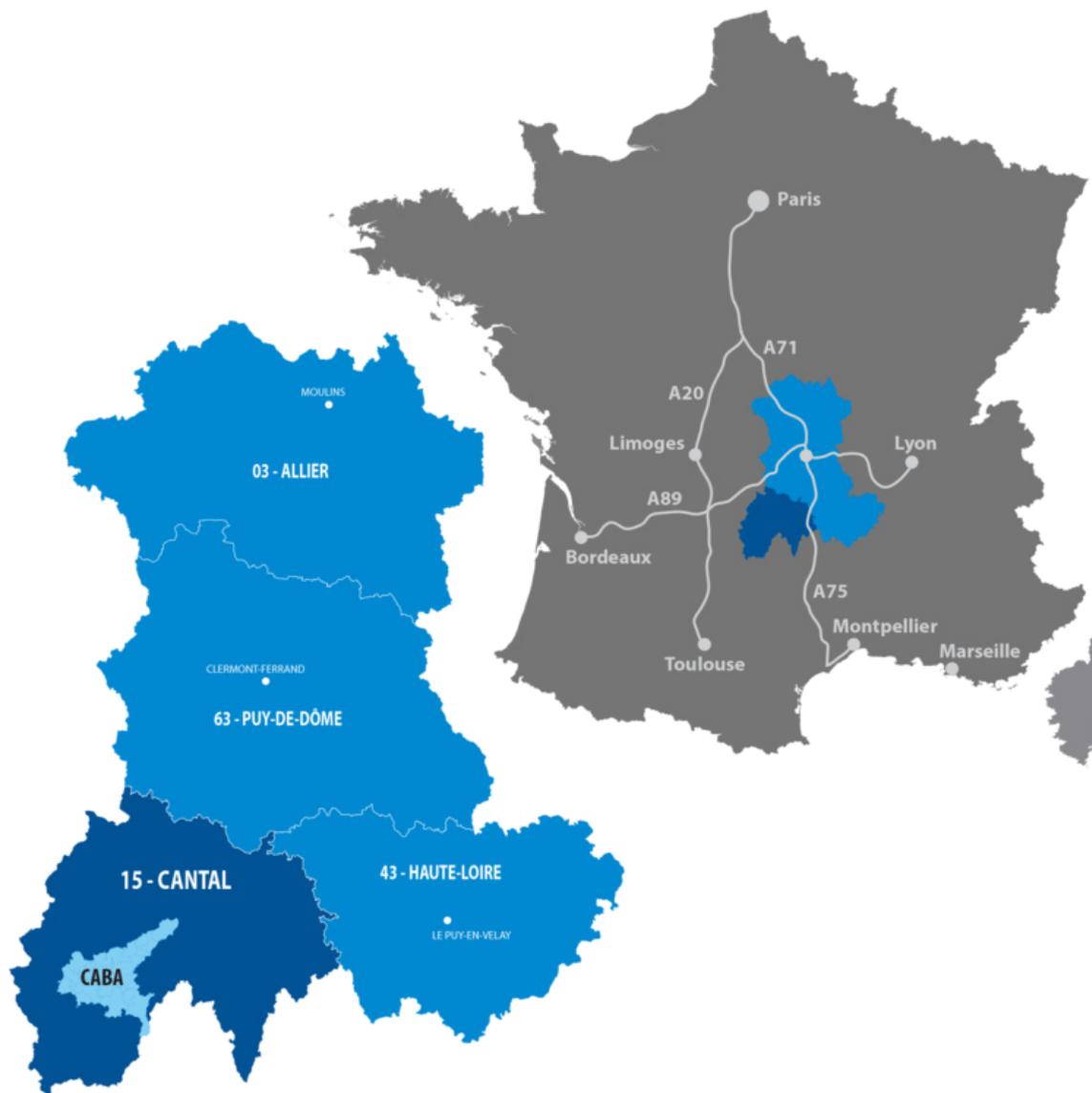
D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation le cas échéant
- D4 Autre : Protocole d'accord foncier relatif à l'opération de rénovation urbaine du quartier prioritaire Marmiers - Aurillac

⁶ 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

Le quartier prioritaire Marmiers est situé au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA)



Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA)



CABA :

- 25 communes,
- 56 383 habitants,
- 35 % des habitants du département du Cantal (qui compte 148 162 habitants).

Ville d'Aurillac :

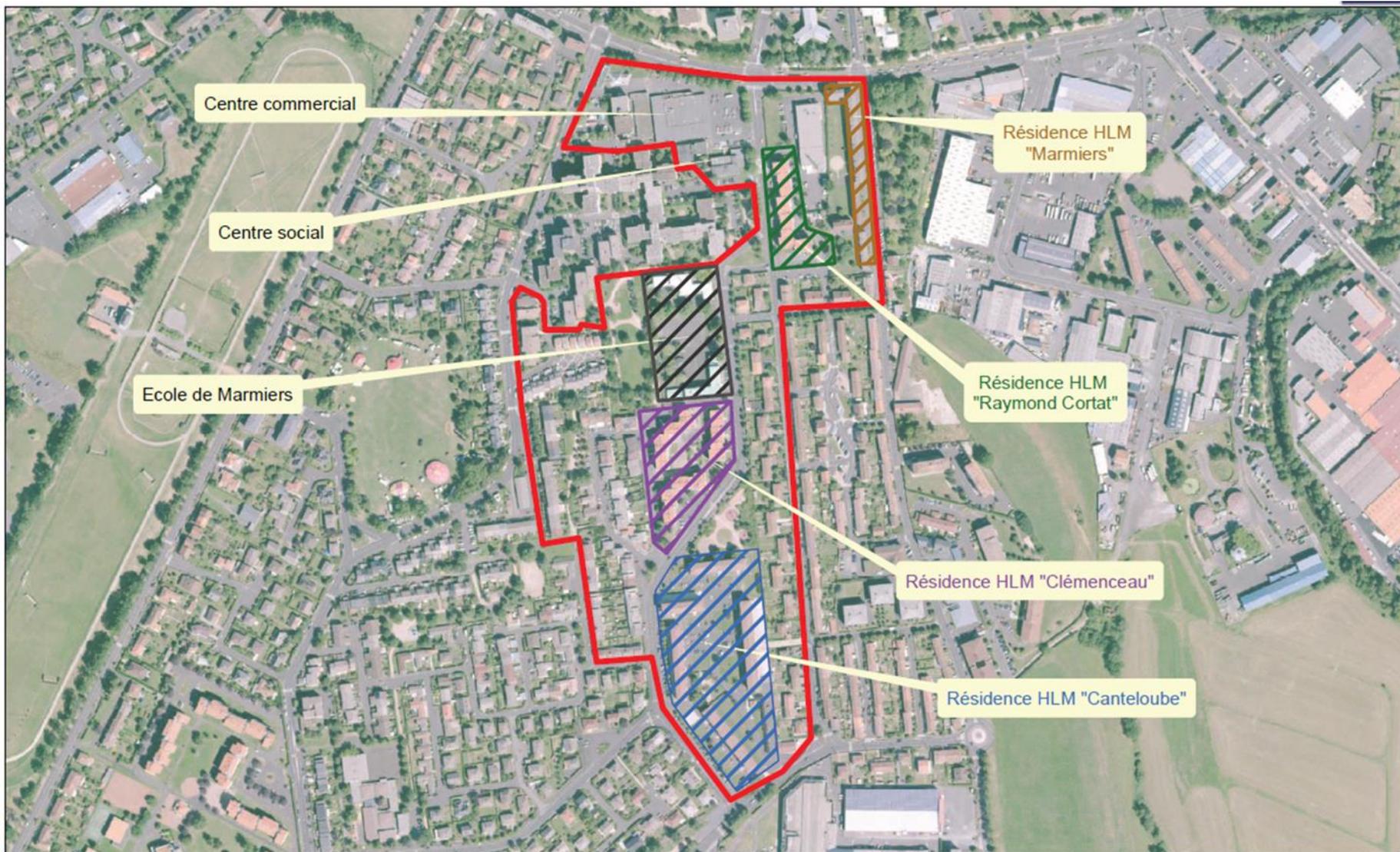
- Préfecture du département du Cantal,
- 26 135 habitants,
- 19 % de la population du Cantal.

Les quartiers en « Politique de la Ville »

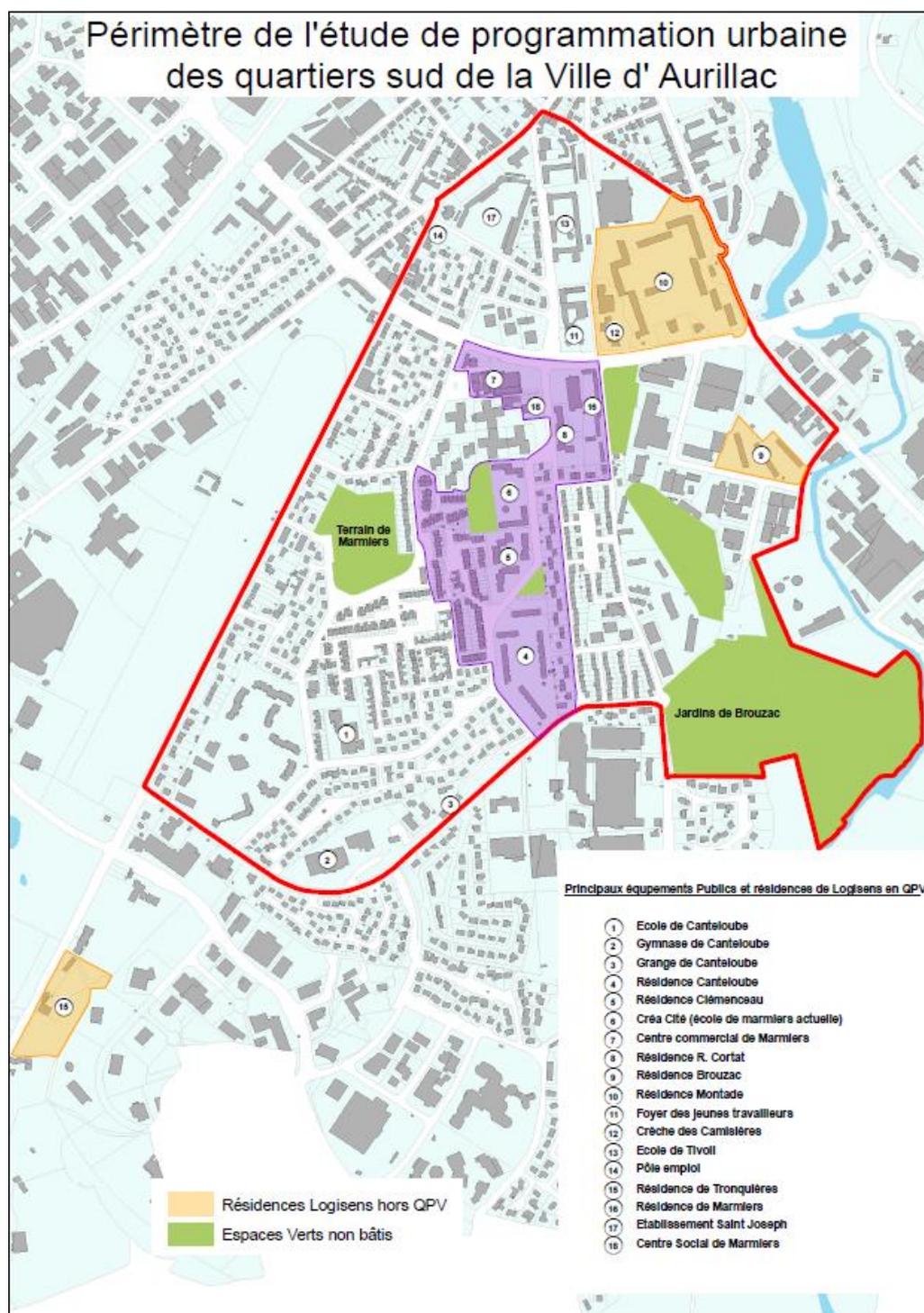
Contrat de ville 2015-2020



Le quartier prioritaire Aurillac Sud « Marmiers »



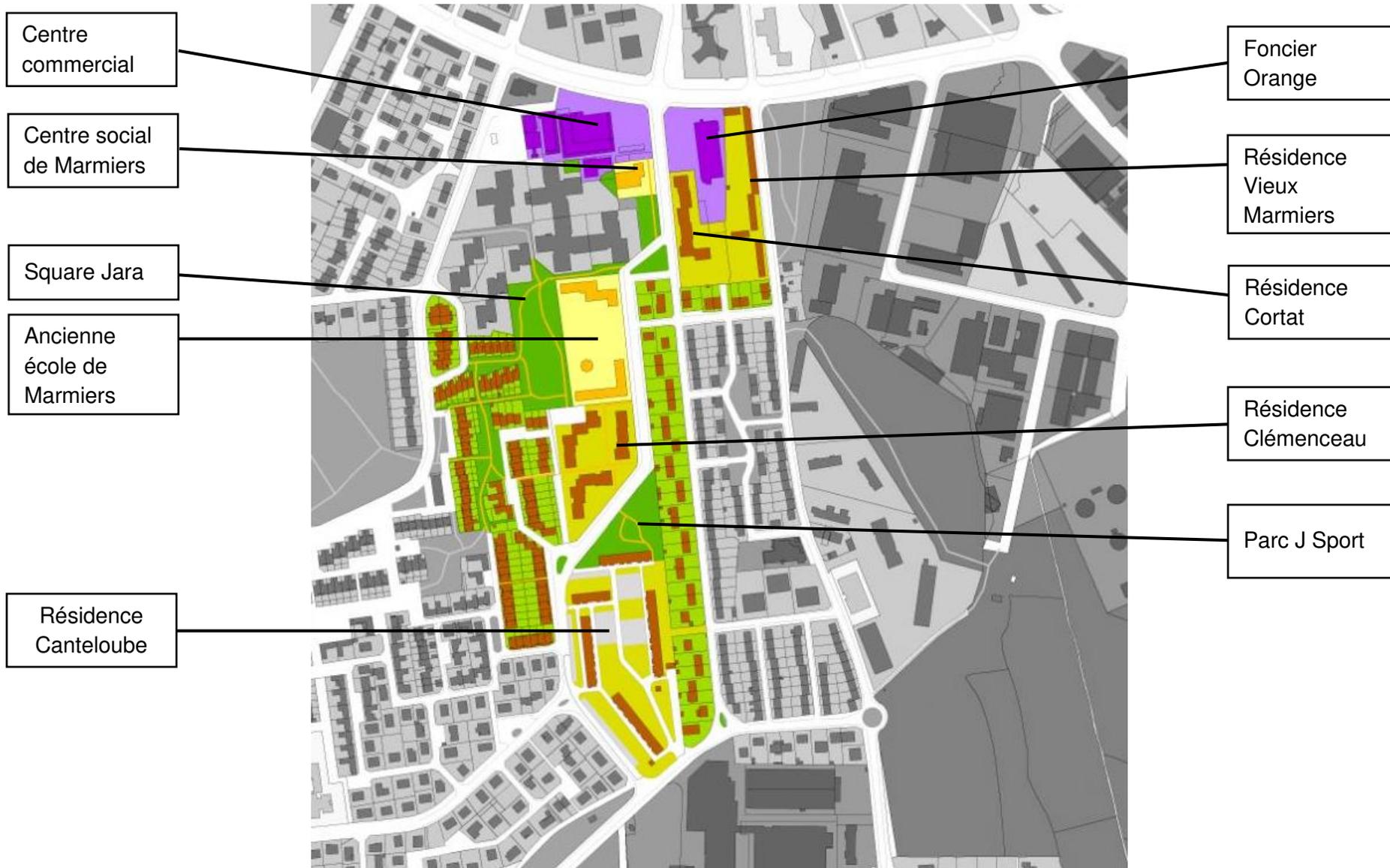
Annexe A2 - Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA



En violet : périmètre du quartier prioritaire Marmiers

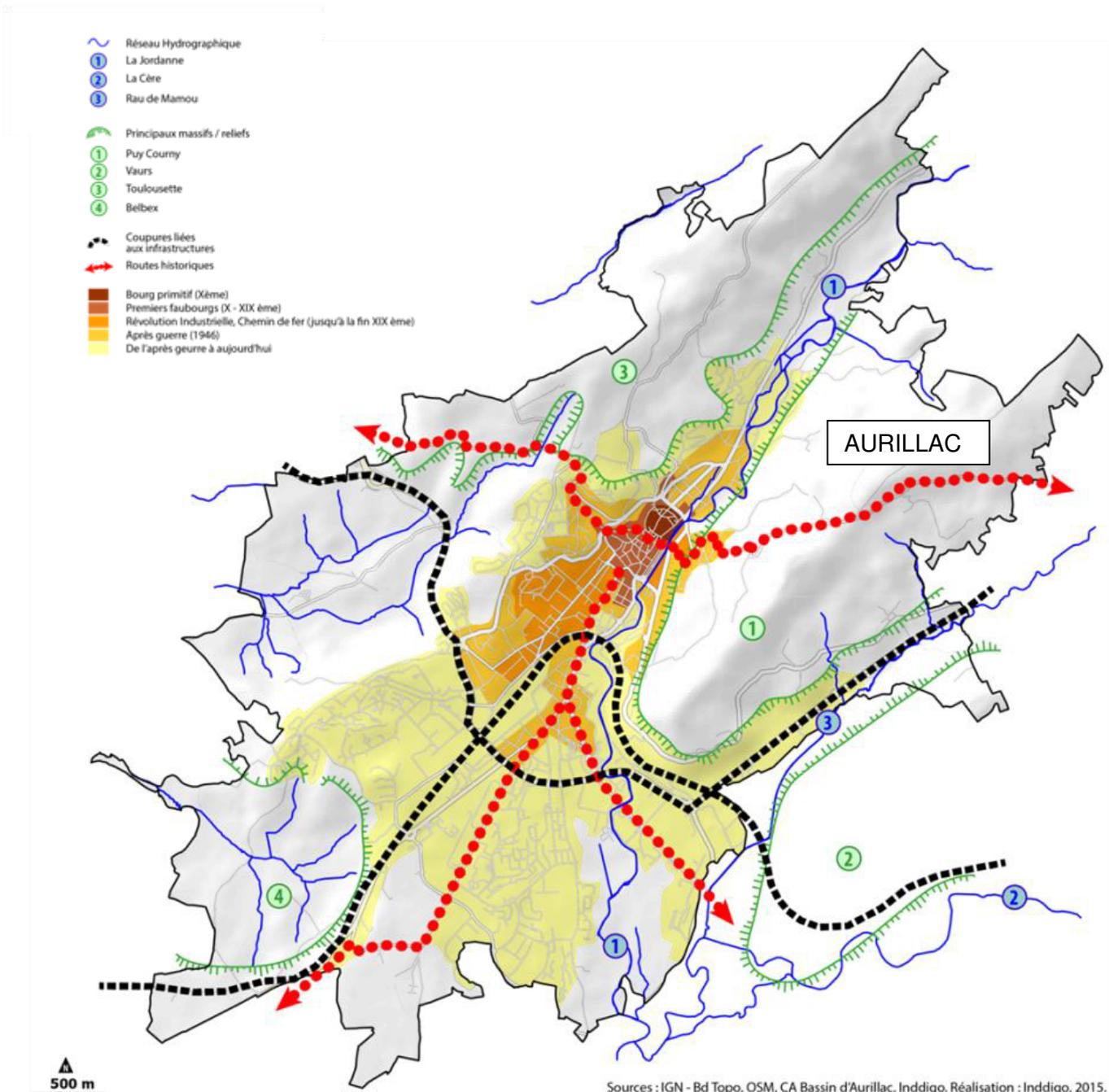
En rouge : périmètre du quartier vécu

Présentation du quartier prioritaire Marmiers



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

Le génie du territoire : entre grand paysage et accès historique au centre-ville



Une dynamique de projet de reconquête de l'entrée de ville Sud, entre centre-ville et grand paysage

TRANSVERSALITES PADD & TVB

Aménagées

En projet

- | | |
|--|-------------------------------------|
| ① Vélo-route / voie verte Aurillac > Puy May | ⑥ Axe de liaison entrée de ville |
| ② Université Biopôle | ⑦ Coteaux / Puy Courny |
| ③ Axe de liaison verte tourisme patrimoine | ⑧ Rives de la Jordanne |
| ④ Coteaux / Puy Courny | ⑨ Trame verte et bleue vers la Cère |
| ⑤ Ensemble sportif | |

OPERATIONS URBAINE / PROJETS

- | | |
|--|---|
| 1. St Géraud - fouilles archéologiques | 11. Terrain ouvert à urbanisation |
| 2. Ilôt Gerbert | 12. Extension bâtie |
| 3. Ilôt Frères Charmes | 13. Ecoquartier Tronquières |
| 4. Achet d'une friche | 14. Extensions bâtimenthypodrome |
| 5. Pôle d'échange intermodal | 15. Polarité commerciale (anciens terrains Polygone) |
| 6. Copropriété | 16. Harras, pôle commercial |
| 7. Ilôt Pupille / Pompiers / Tripode | 17. Terrain ouvert à l'urbanisation Tronquières |
| 8. P+R | 18. Terrain ouvert à l'urbanisation (pavillons) - Belex |
| 9. Requalification façade ZAE | 19. Terrain ouvert à l'urbanisation (pavillons) - Escanis |
| 10. Jardins familiaux Braougac | 20. Vente pavillons de Polygone à ses locataires |

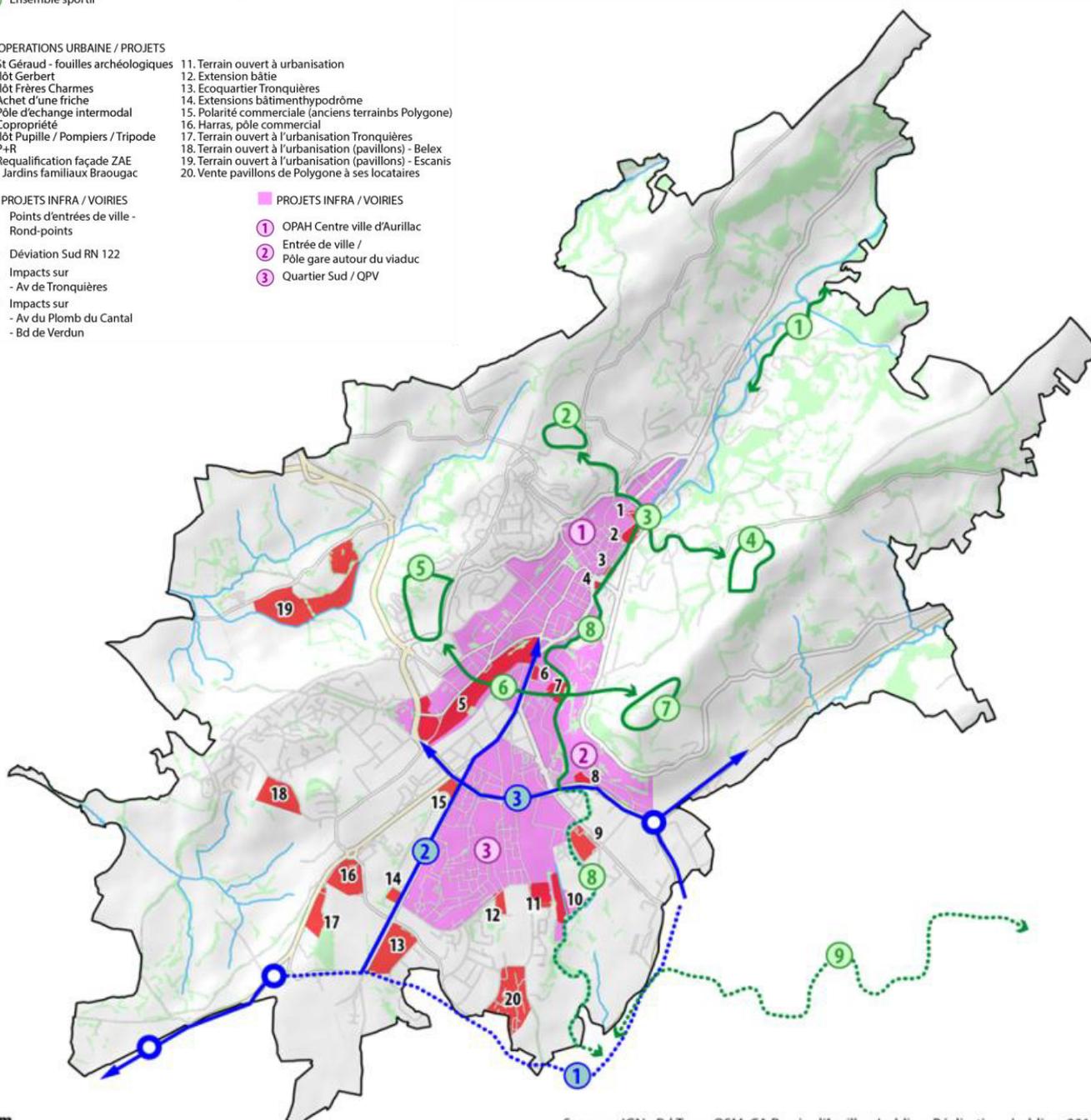
PROJETS INFRA / VOIRIES

Points d'entrées de ville - Rond-points

- | |
|--|
| ① Déviation Sud RN 122 |
| ② Impacts sur - Av de Tronquières |
| ③ Impacts sur - Av du Plomb du Cantal - Bd de Verdun |

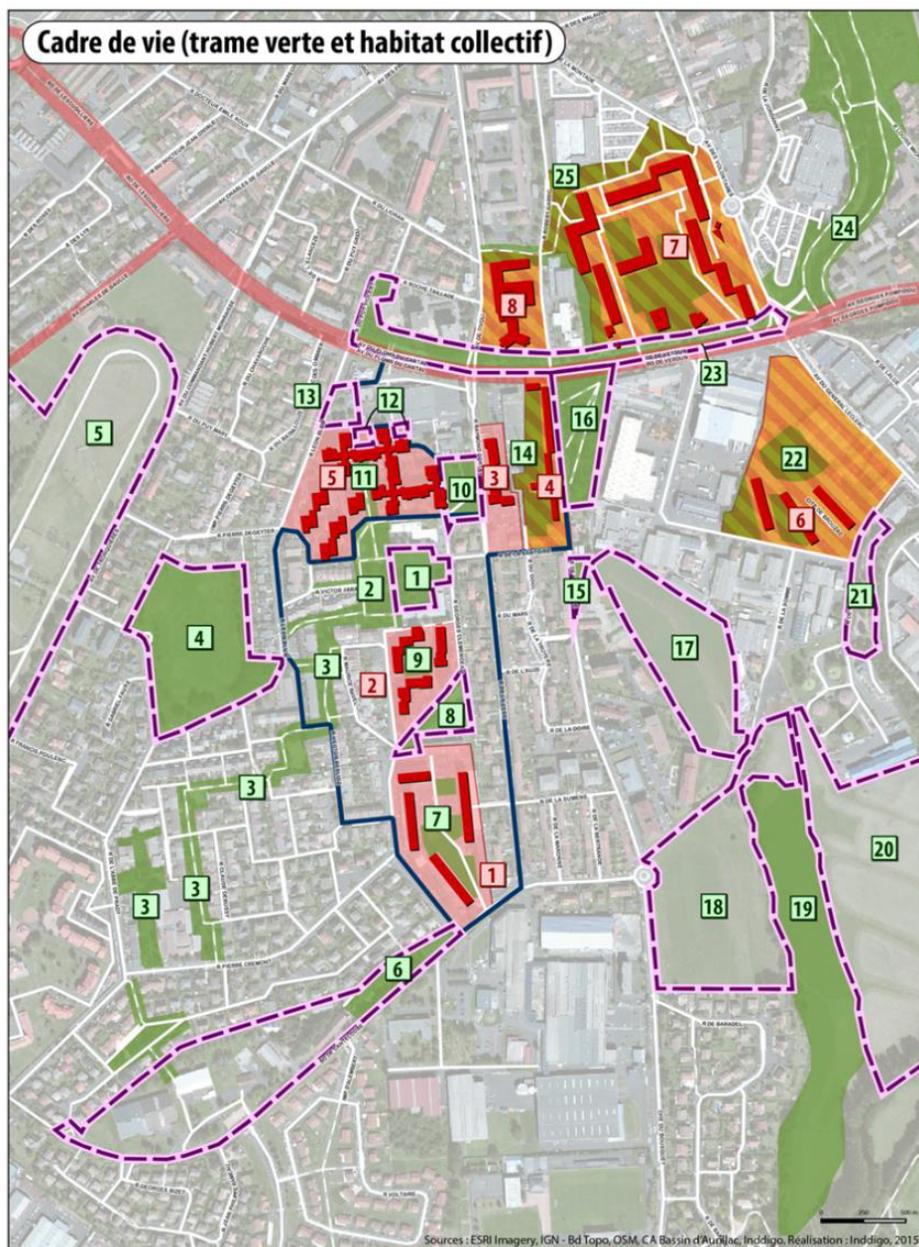
PROJETS INFRA / VOIRIES

- | |
|--|
| ① OPAH Centre ville d'Aurillac |
| ② Entrée de ville / Pôle gare autour du viaduc |
| ③ Quartier Sud / QPV |



Sources : IGN - Bd Topo, OSM, CA Bassin d'Aurillac, Inddigo. Réalisation : Inddigo, 2015.

Cadre de vie (trame verte et habitat collectif)



HABITAT COLLECTIF

- Résidences
- Résidences en articulation avec la polarité Est

- 1 Canteloube
- 2 Clémenceau
- 3 Raymond Cortat
- 4 Marmiers
- 5 Copro Plein Soleil
- 6 Brouzac
- 7 Montade
- 8 Foyer Jeunes Travailleurs

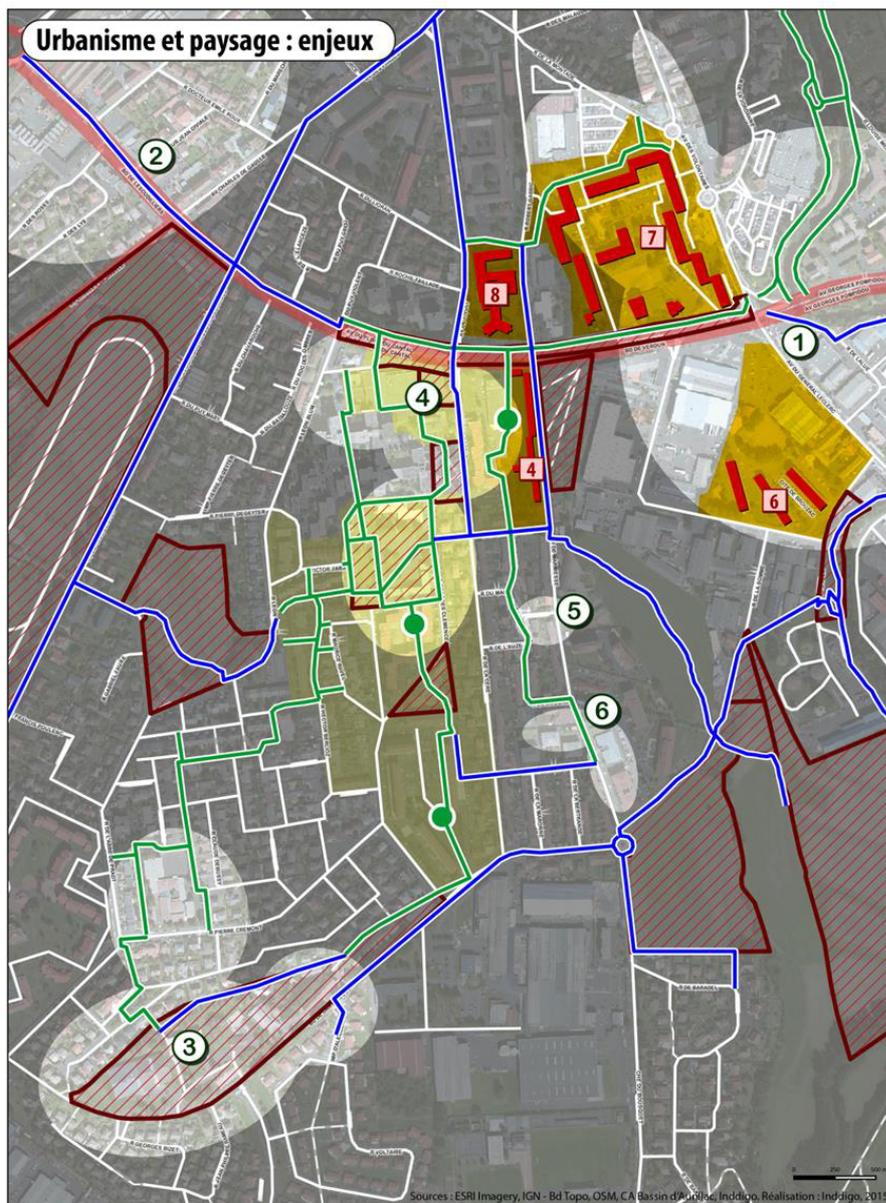
TRAME VERTE

- Espaces ouverts accessibles
- Espaces ouverts à potentiels *Actuellement, peu d'usage, ou peu affirmés, ou à conforter.*
- 1 Cours de l'École de Marmiers
- 2 Square de l'École de Marmiers
- 3 Venelles
- 4 Terrain de Marmiers

- 5 Hippodrome
- 6 Pôle sportif
- 7 Coeur d'îlot Canteloube
- 8 Square Clémenceau
- 9 Coeur d'îlot Clémenceau
- 10 Square délaissé de voiries
- 11 Liens piétons copro. Plein Soleil
- 12 Poches vertes copro. Plein Soleil
- 13 Place du marché
- 14 Coeur d'îlot Marmiers

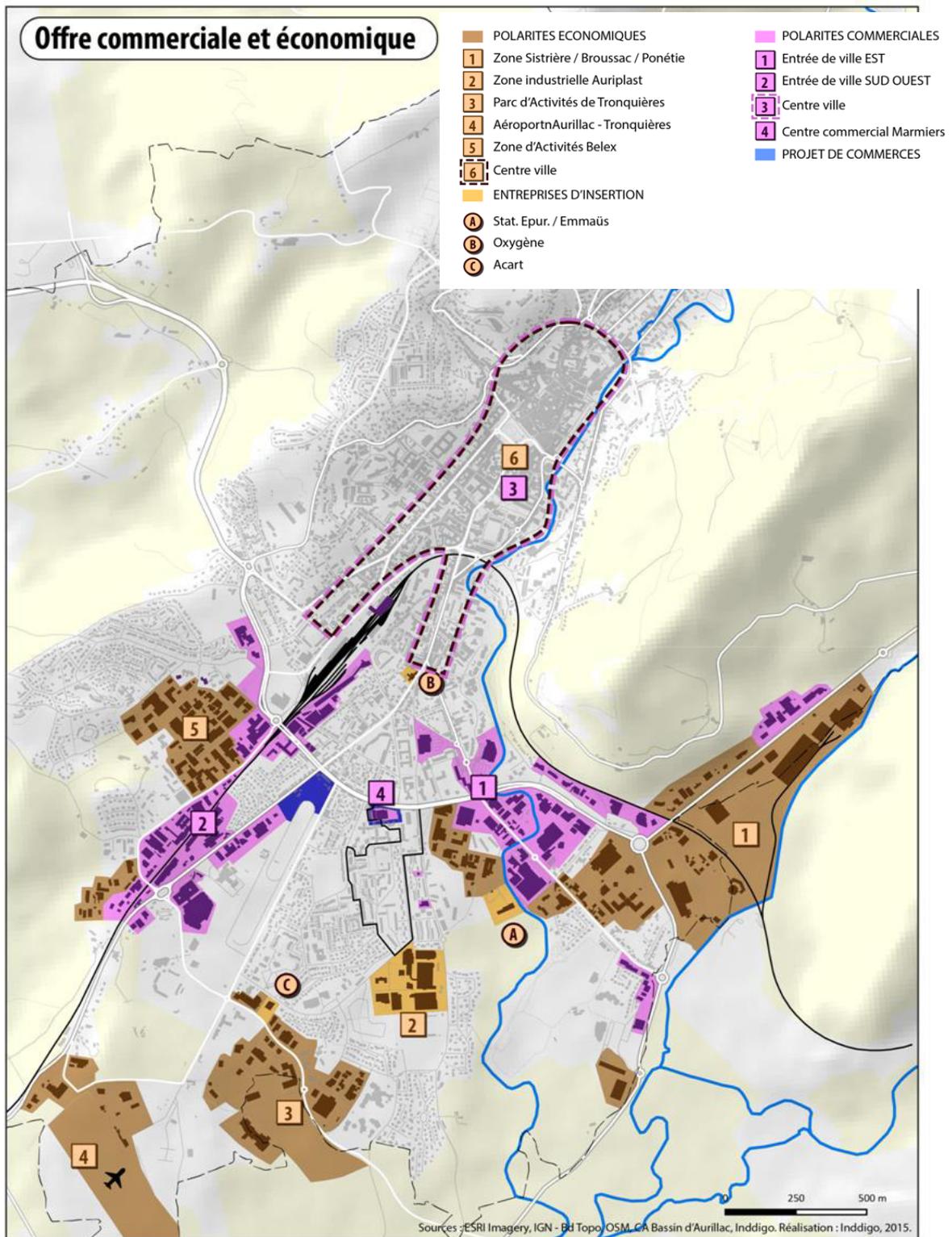
- 15 Square rue de Marmiesse
- 16 Parc rue de Marmiesse
- 17 Espaces agricoles
- 18 Espaces agricoles ouvert à l'urbanisation
- 19 Jardins familiaux
- 20 Espaces agricoles
- 21 Berges de la Jordanne
- 22 Coeur de Brouzac
- 23 Franges de la RN 122
- 24 Berges de la Jordanne Nord
- 25 Coeur d'îlot Montade

Urbanisme et paysage : enjeux



- Valoriser les parcours piétons existants
 - Développer des petits espaces relais de proximité
 - Améliorer et développer les parcours piétons en lien avec l'environnement du quartier
- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Polarités | | Résidences hors QPV |
| | Commerces et Jordanne | | Marmiers |
| | Commerces et équipements quartier Gare | | Brouzac |
| | Sports, loisirs | | Montade |
| | Proximité, Coeur de quartier | | Foyer de Jeunes Travailleurs Tivoli |
| | | | Affirmer la vocation programmatique de certain ensembles stratégiques |

Offre commerciale et économique



Offre sportive, de loisirs et enseignement

OFFRE D'EQUIPEMENT SCOLAIRE

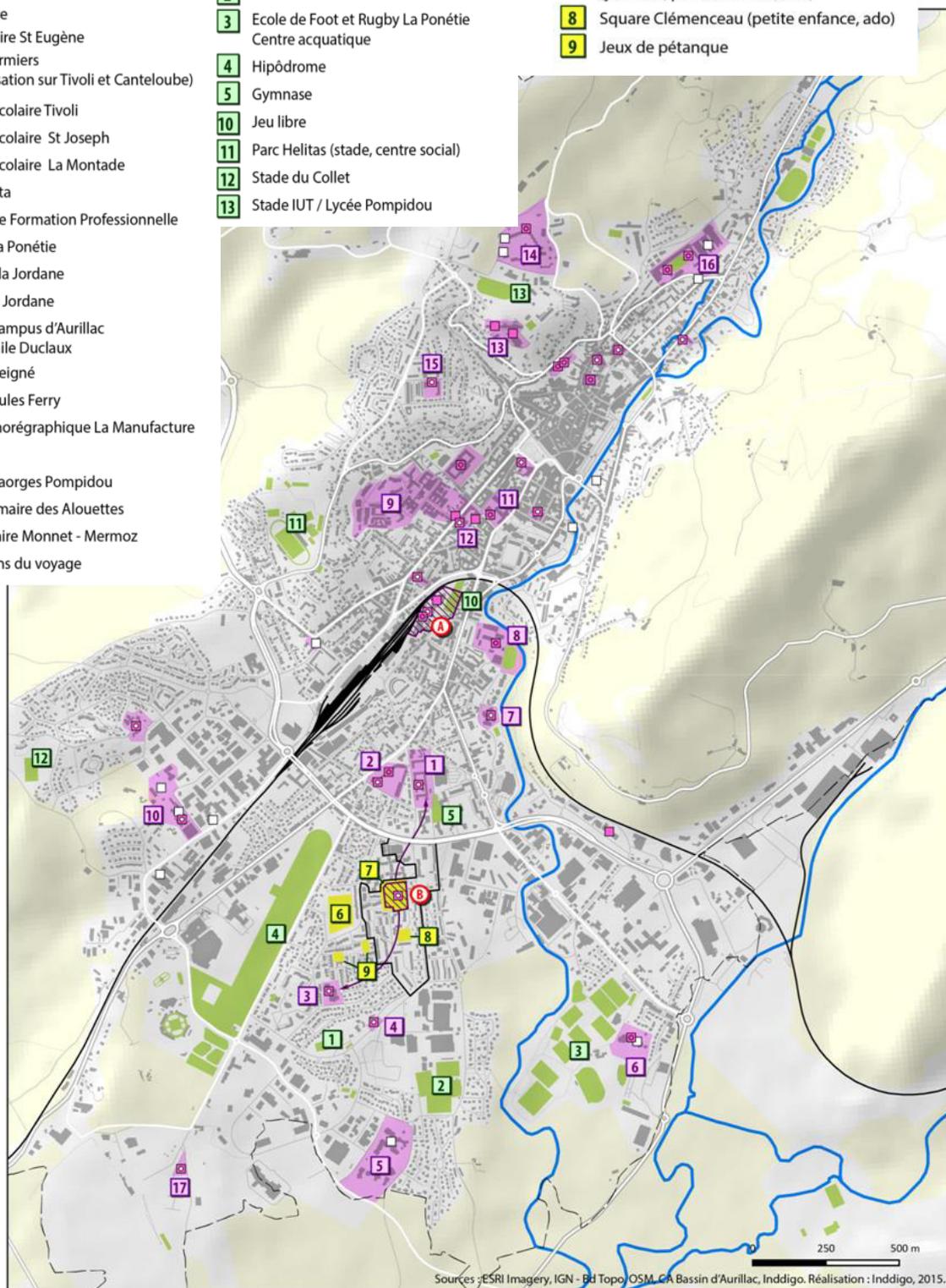
- Enseignement primaire
- Enseignement secondaire
- Enseignement supérieur
- Non renseigné
- Fermeture
- A Gp. Scolaire St Eugène
- B Ecole Marmiers (Relocalisation sur Tivoli et Canteloube)
- 1 Groupe scolaire Tivoli
- 2 Groupe scolaire St Joseph
- 3 Groupe scolaire La Montade
- 4 Calendreta
- 5 Institut de Formation Professionnelle
- 6 Collège la Ponétie
- 7 Ecole de la Jordane
- 8 CES de la Jordane
- 9 CHU et Campus d'Aurillac
Lycée Emile Duclaux
- 10 Non renseigné
- 11 Collège Jules Ferry
- 12 Centre chorégraphique La Manufacture
- 13 IUT
- 14 Lycée Georges Pompidou
- 15 Ecole primaire des Alouettes
- 16 Cité scolaire Monnet - Mermoz
- 17 Ecole Gens du voyage

OFFRE D'EQUIPEMENT SPORT & LOISIRS

- Gros équipements sportifs
- 1 Club sportif (Tennis, Karaté, Basket)
- 2 Club AFC
- 3 Ecole de Foot et Rugby La Ponétie
Centre aquatique
- 4 Hipodrome
- 5 Gymnase
- 10 Jeu libre
- 11 Parc Helitas (stade, centre social)
- 12 Stade du Collet
- 13 Stade IUT / Lycée Pompidou

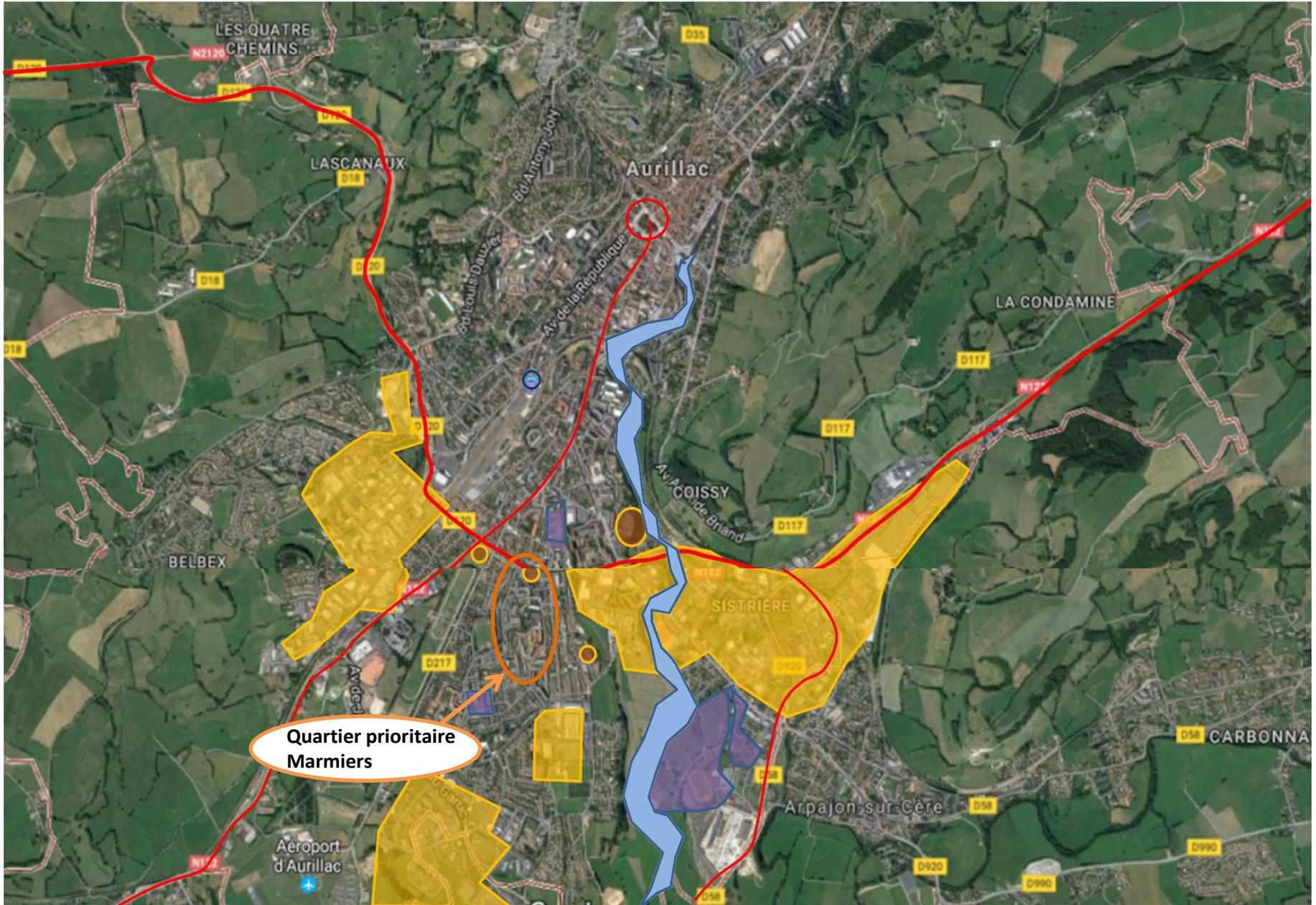
Espaces de sport de proximité

- 6 Terrain Marmiers (jeu libre)
- 7 Terrain école Marmiers (jeu libre, petite enfance, ado)
- 8 Square Clémenceau (petite enfance, ado)
- 9 Jeux de pétanque

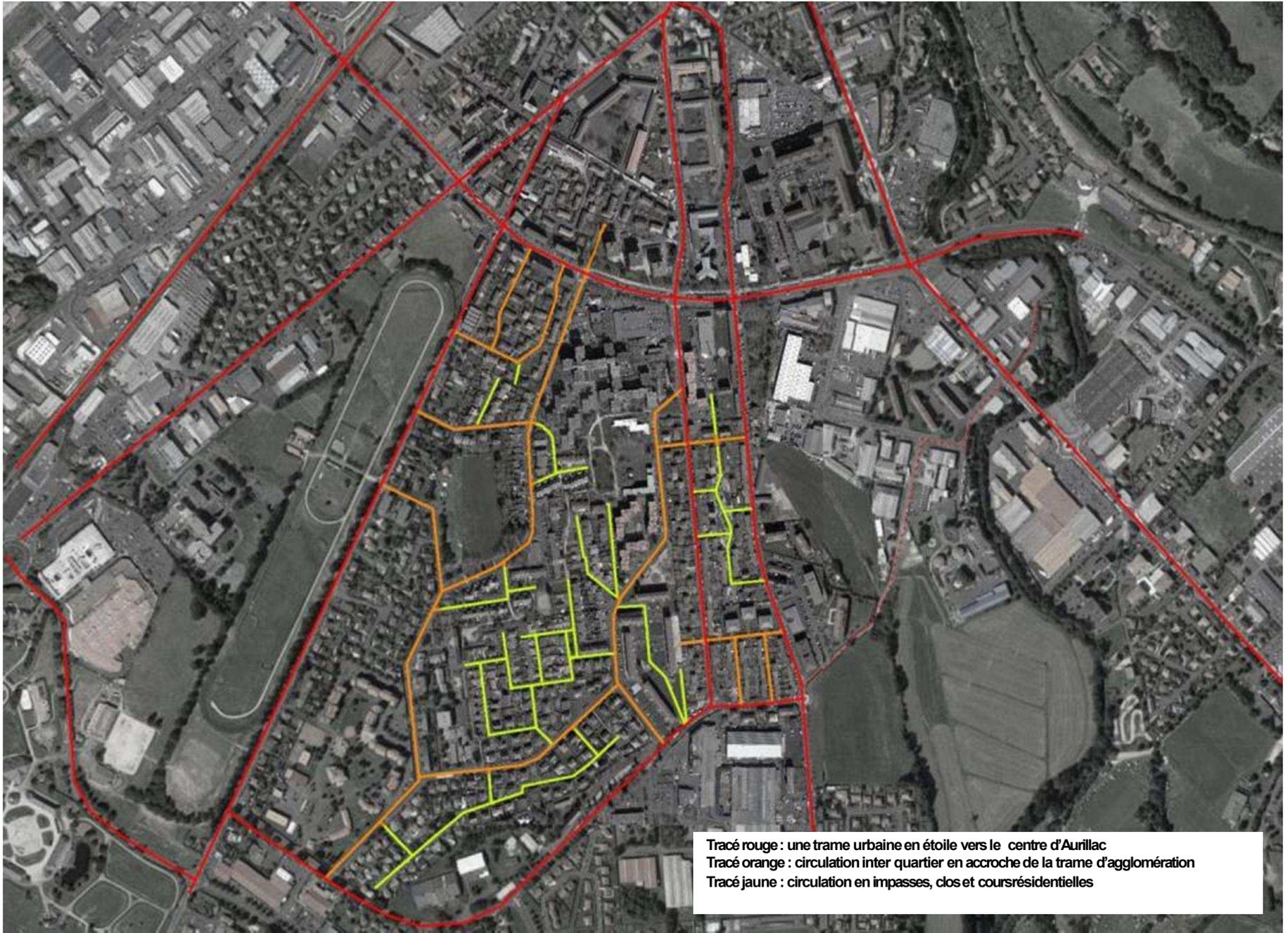


1. Analyse socio-urbaine et patrimoniale

Localisation du quartier prioritaire Marmiers – Seconde polarité d'agglomération entre les deux zones d'activités, le long de la pénétrante, en limite des espaces naturels.



Déplacements dans le quartier et dans la ville : un quartier connecté



Tracé rouge : une trame urbaine en étoile vers le centre d'Aurillac
Tracé orange : circulation inter quartier en accroche de la trame d'agglomération
Tracé jaune : circulation en impasses, clos et cours résidentielles

Paysage – Des trames paysagères inter-quartier et d'agglomération mais discontinues



Fonctionnement social-urbain et gestion : ponctuellement difficiles mais globalement apaisés et tenus



-  Ambiance et gestion de qualité
-  Espaces qualifiés
-  Espaces peu qualifiés
Pb. ambiance et gestion
-  Secteurs difficiles

Les atouts nombreux du site et de sa proximité



Centre commercial



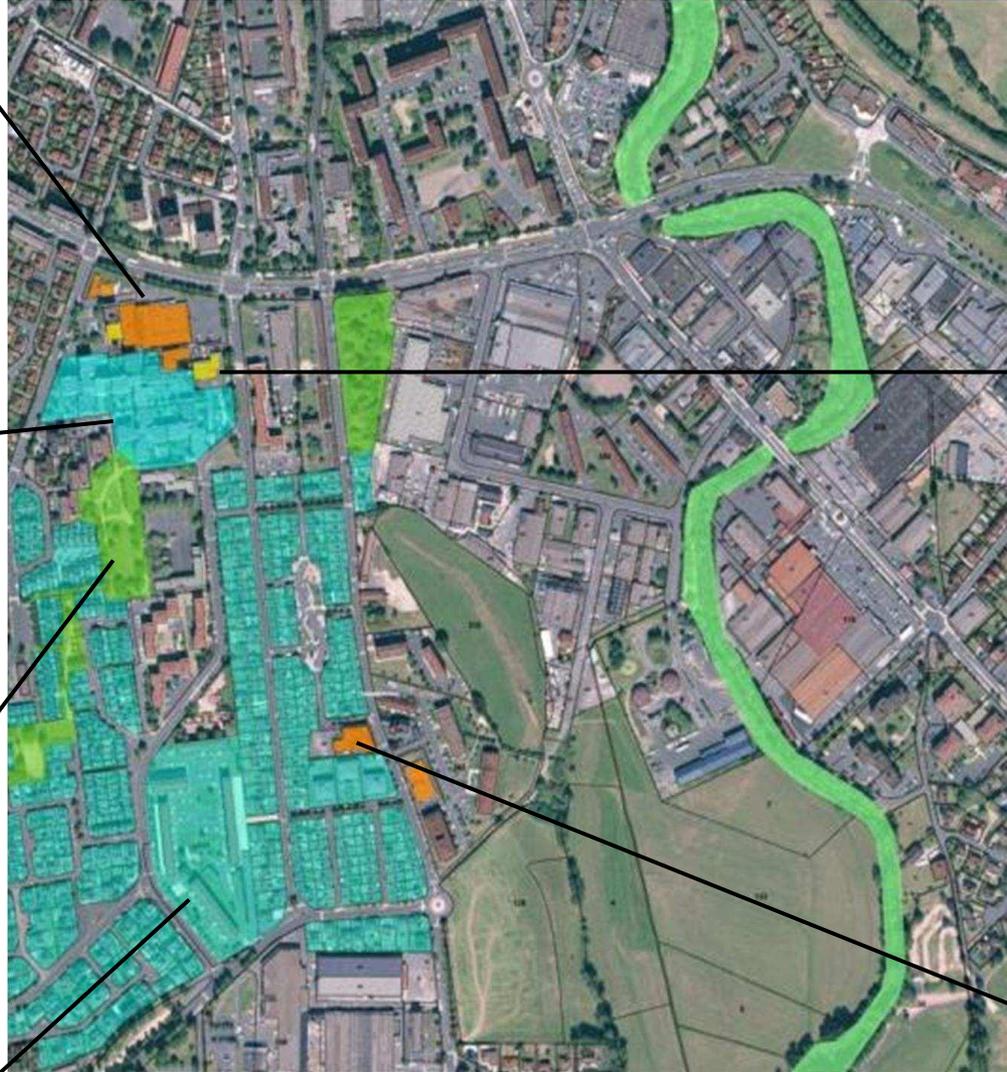
Résidence Plein Soleil



Parc Jara



Résidence Canteloube



Centre social



Centre commercial

Les faiblesses du site et de certaines configurations de l'espace



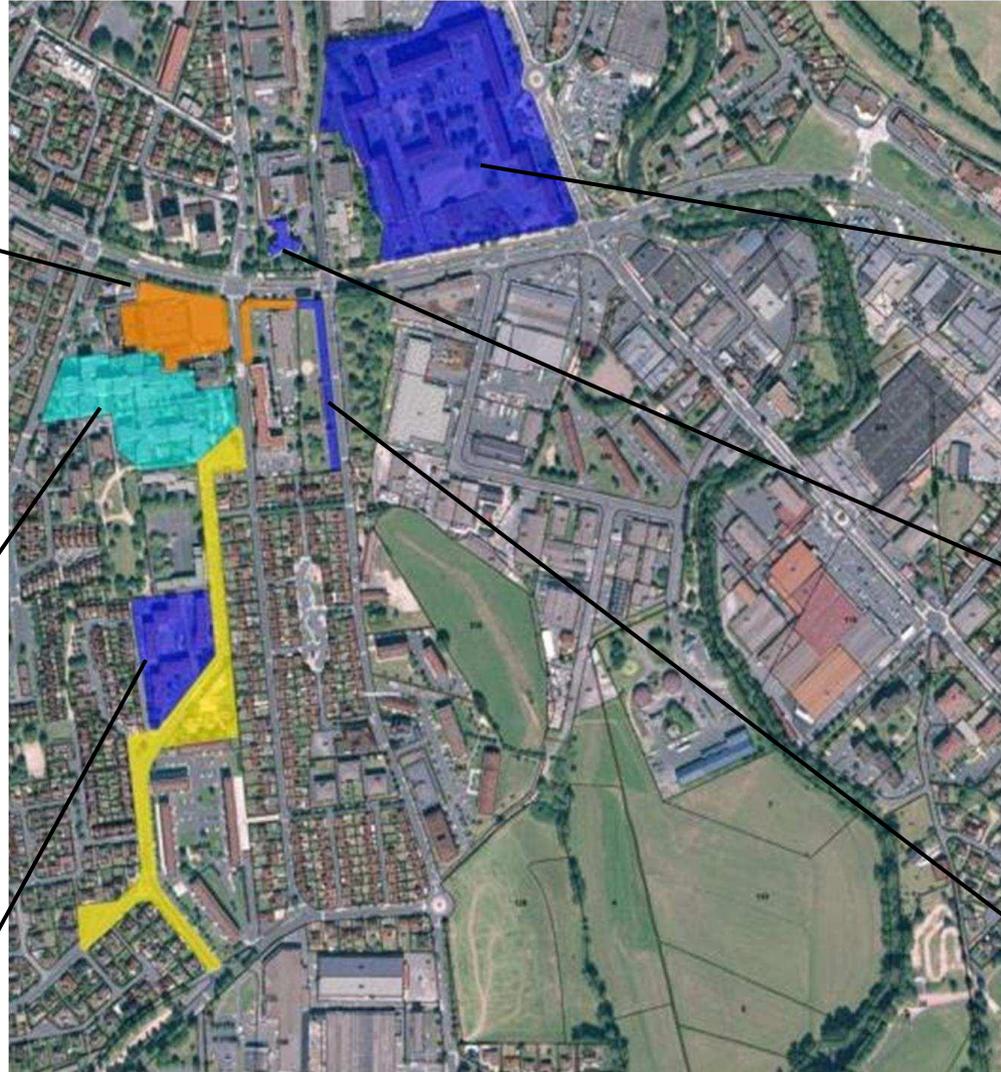
Centre commercial



Résidence Plein Soleil



Résidence Clémenceau



La Montade

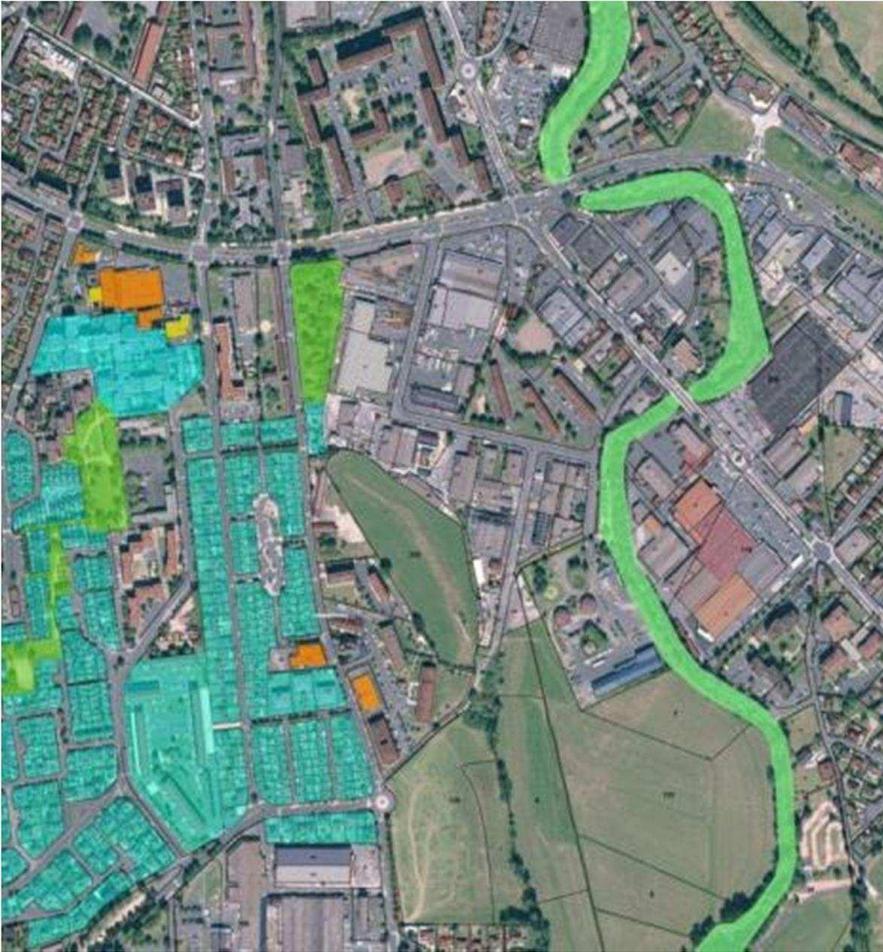


Foyer des jeunes travailleurs

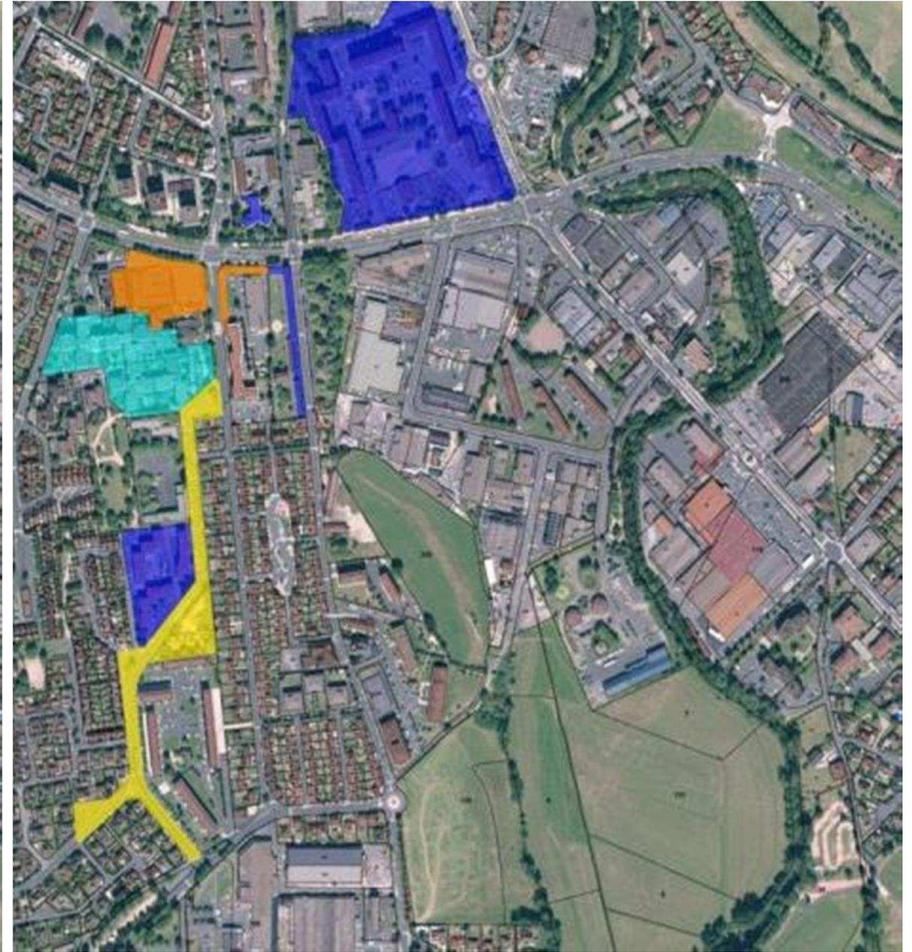


Résidence Vieux Marmiers

Atouts du site



Faiblesses du site



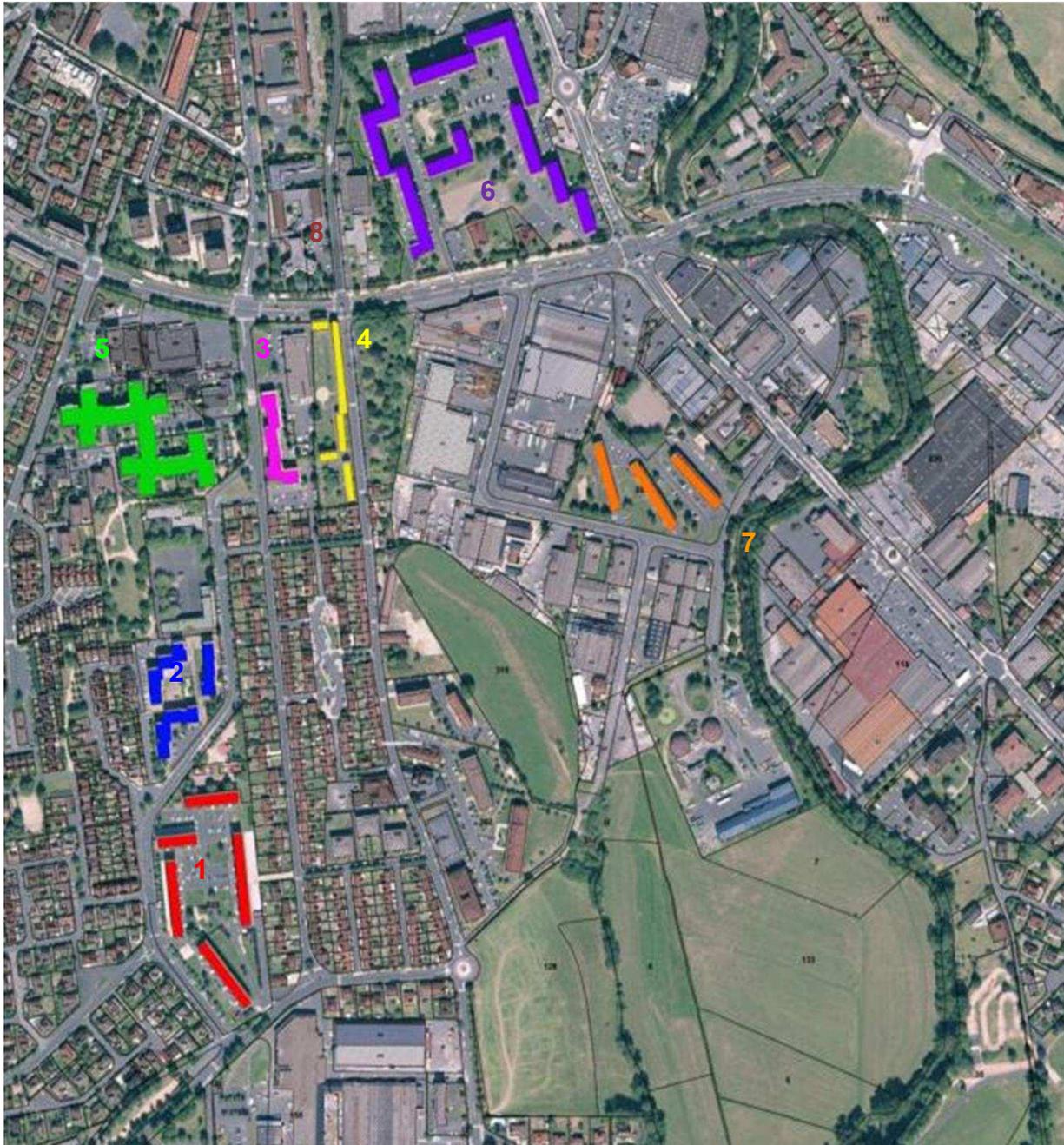
Un quartier qui dispose d'une mixité à la fois :

- fonctionnelle (commerces, services, équipements, tertiaire, activités),
- et sociale (copropriété dans collectifs, pavillonnaire).

Dont peu de quartiers peuvent se prévaloir...

... Mais dont les éléments dissociés, juxtaposés ne parviennent pas aujourd'hui à composer un environnement attractif.

Analyse de l'attractivité des résidences



1. Canteloube
2. Clémenceau
3. Cortat
4. Marmiers
5. Copropriété Plein Soleil
6. La Montade
7. Brouzac
8. FJT

Résidence Plein Soleil

Des logements relativement attractifs mais un univers résidentiel labyrinthe avec de nombreux passages sous porches.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots assemblés en croix de R+4 à R+9
- Ensemble de 15 bâtiments en trois groupes et trois syndics
- 250 logements
- Ascenseur : oui
- Conception : 1976
- Trois groupes : PleinSoleil 1 – 2 et 3, 3 fonctionnant bien, 1 fragile et 2 en difficulté (certaines cages dégradées)

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Un agencement relativement attractif**
 - ± Logements traversants et monoorientés (selon typo)
 - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
 - SolBaveugle, wc séparés
 - Offre de rangements restreinte
 - + Beauxbalcons/Loggias
- **Des pièces de taille confortable**

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Certains secteurs qualitatifs** (façades, jardins...)
- **Stationnement** : parkings privatifs en sous-sol par groupe
- **Parties communes** : accès sous porche pénalisant, configuration complexe, cages aveugles
- **Accessibilité PMR** : oui
- **Aménités urbaines** : très proches
- **Qualité des espaces extérieurs** : espaces labyrinthe avec de nombreux passages sous porches. Proximité du centre commercial pénalisant. Des espaces plantés de qualité néanmoins.

Canteloube

Des logements bien agencés, traversant mais avec des petits séjours.
Ambiance résidentielle agréable et qualifiée.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+3/ R+4
- Ensemble de 5 bâtiments
- 156 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1967

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3) :** 88 logements sur 156 (autres T4 et T5)
- **Un agencement plutôt attractif**
 - + Logements traversants
 - + Circulations réduites, sans servitude de passage
 - + SdB aérée et wc séparés
 - + Offre d'rangements
 - Pas de Balcons/Loggias
- **Des pièces confortables (sauf séjour 17m²)**
- **Qualité des vues :** dégagées

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement :** suffisant 200 places (ratio 1,2)
- **Parties communes :** configuration simple, cage éclairée
- **Accessibilité PMR :** non et pas de logement en RDC
- **Aménités urbaines :** relativement proche
- **Qualité des espaces extérieurs :** bonne
- **Vacance :** 0 logement (au 1^{er} trimestre 2016)
- **Taux de rotation :** 0% (pour 1^{er} trimestre 2016)

Clémenceau

Des logements à l'agencement peu attractif.

Ambiance résidentielle peu qualitative.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots accolés R+3/ R+4
- Ensemble de 11 bâtiments
- 119 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1973

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 70 logements sur 119 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement peu attractif**
 - ± Logements traversants et monoorientés (selon typo)
 - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
 - SdB aveugle et wc séparés
 - + Offre d'rangements
 - Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (séjour 17m²)**
- **Qualité des vues** : vis à vis importants

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : insuffisant 105 places (ratio 0,9)
- **Parties communes** : configuration simple, cages éclairées et aveugles
- **Accessibilité PMR** : non mais des logements en RDC
- **Aménités urbaines** : relativement proches
- **Qualité des espaces extérieurs** : faible
- **Vacance** : 1 logement (au 1^{er} trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 5,88% (7 lgts) (pour 1^{er} trimestre 2016)

Cortat

Des logements à l'agencement relativement peu attractif mais proches des aménités urbaines.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : plots accolés R+4
- Ensemble de 6 bâtiments
- 62 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1973

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 37 logements sur 62 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement peu attractif**
 - ± Logements traversants et mono-orientés
 - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
 - SdB aveugle
 - + Offre de rangements
 - Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (petits séjours)**
- **Qualité des vues** : dégagées

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant 62 places (ratio 1)
- **Parties communes** : configuration simple, cages éclairées et aveugles
- **Accessibilité PMR** : non mais des logements en RDC
- **Aménités urbaines** : très proches
- **Qualité des espaces extérieurs** : bonne
- **Vacance** : 0 logement (au 1^{er} trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 0% (pour 1^{er} trimestre 2016)

Marmiers

Des logements relativement bien agencés mais avec des très petites pièces.
Ambiance résidentielle peu attractive.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+2/R+3 et R+4
- Ensemble de 4 bâtiments
- 92 logements
- Ascenseur : non
- Construction : 1956

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 70 logements sur 92 (autres T4)
- **Un agencement relativement attractif**
 - + Logements traversants
 - Servitude de passage par le séjour systématique
 - + SdB éclairée et WC séparés et ventilés
 - Problèmes acoustiques
 - Pas de Balcons/Loggias
- **Des petites pièces (très petits séjours 16m² et SdB)**
- **Qualité des vues** : dégagées et sans vis à vis

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : insuffisant 50 places (ratio 0,5)
- **Parties communes** : configuration simple, cages éclairées
- **Accessibilité PMR** : non, escalier pour atteindre logts
- **Aménités urbaines** : proches
- **Qualité des espaces extérieurs** : bonne
- **Vacance** : 8 logements (vacance stratégique au 1^{er} trimestre 2016)
- **Taux de rotation** : 3,26% (pour 1^{er} trimestre 2016)

La Montade

Des logements relativement bien agencés et traversant.
Ancienne caserne bénéficiant de cette ancienne réputation.
Mais ambiance résidentielle peu attractive.
Proches d'aménités urbaines.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres allant de R+4 à R+8
- Ensemble de 10 bâtiments
- 433 logements
- Ascenseur : oui sur certain bâtiments
- Construction : 1968

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 254 logements sur 433 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement attractif**
 - + Logements traversants
 - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
 - SdBaveugle, WC séparés
 - + Offre de rangements
 - + Balcons/Loggias
- **Des pièces de taille confortable (séjour 18,7m²)**
- **Qualité des vues** : dégagées mais donnant sur des aires de stationnement

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant – env. 435 places
- **Parties communes** : configuration simple, cages aveugles
- **Accessibilité PMR** : non (emmarchement) mais des ascenseurs et des logements en RDC
- **Aménités urbaines** : très proches
- **Qualité des espaces extérieurs** : faible
- **Vacance** : 0,2%
- **Taux de rotation** : 2,61%

Brouzac

Des logements bien agencés et traversant.

Une ambiance résidentielle très peu attractive déconnectée de la Ville.



CARACTERISTIQUES

- Typologie : barres R+4
- Ensemble de 3 bâtiments
- 96 logements
- Ascenseur : non
- Réalisation : 1968

ATTRACTIVITE DES LOGEMENTS

- **Typologies pertinentes (T2 et T3)** : 37 logements sur 62 (autres T4 et T5)
- **Un agencement relativement attractif**
 - + Logements traversant
 - ± Circulations réduites, servitude de passage (selon typo)
 - + SdB aérée et WC séparés
 - + Offre de rangements
 - Pas de Balcons/Loggias
- **Taille des pièces inconnues**
- **Qualité des vues** : dégagées mais donnant sur des arrières de bâtiments d'activités

ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET URBAINE

- **Stationnement** : suffisant 96 places (ratio 1)
- **Parties communes** : configuration simple, cages éclairées
- **Accessibilité PMR** : non
- **Aménités urbaines** : très éloignées
- **Qualité des espaces extérieurs** : très faible
- **Vacance** : 2,08%
- **Taux de rotation** : 7,44%

Analyse de l'attractivité des résidences - synthèse



1. Canteloube
2. Clémenceau
3. Cortat
4. Marmiers
5. Copropriété Plein Soleil
6. La Montade
7. Brouzac
8. FJT

Bleu : patrimoine attractif dont les qualités sont à conforter

Orange : patrimoine moyennement attractif nécessitant des interventions importantes pour retrouver une attractivité

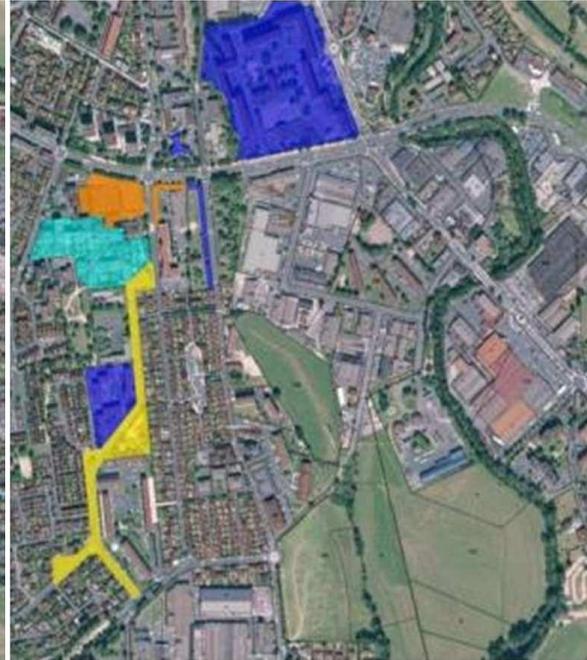
Rouge : patrimoine faiblement attractif

Hachures : tendances

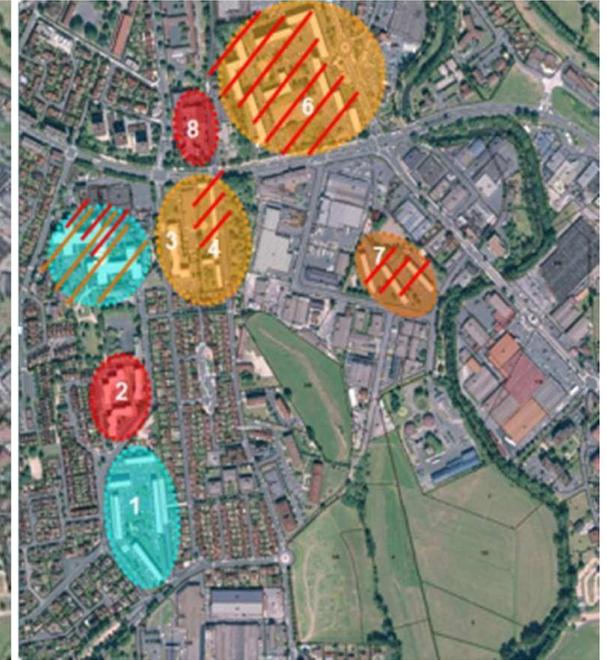
Atouts du site



Faiblesses du site



Bilan patrimonial



Un quartier qui dispose de nombreux atouts ... mais dont :

- les éléments ne parviennent pas aujourd'hui à composer un environnement attractif (centralité peu valorisante, contexte d'habitat peu qualitatif sur certains secteurs...),
- les logements sont vieillissants et doivent évoluer pour se rapprocher de la demande,
- le cadre de vie et les équipements pourraient être mieux valorisés,
- certains secteurs sont sur une dynamique inquiétante de spécialisation...

Engageant une perte d'attractivité globale et une paupérisation du peuplement.

2. Marché de l'habitat et diagnostic foncier

(cabinets d'études MERCAT CITADIA et VILLE EN OEUVRE)

CONTEXTE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

- **Un contexte démographique marqué par un recul du nombre d'habitants d'Aurillac au profit du périurbain ...**

Le nombre d'habitants d'Aurillac est en décroissance faible depuis 1982 (environ -0,4%/an), à un rythme moins marqué qu'à l'échelle du département. La CABA reste cependant attractive avec une augmentation d'environ 0,5%/an du nombre d'habitants. A l'échelle des Marmiers, la baisse démographique est de 11% entre 2009 et 2013 mais cette tendance baissière a semblé s'inverser entre 2012 et 2013 (+1%).

- **... par un vieillissement de la population**

La part des 60 ans et plus augmente à Aurillac : ils représentaient 30% de la population en 2012. La part des actifs reste majoritaire (38% de la population communale) mais en diminution progressive. A l'échelle de l'IRIS des Marmiers, la part des personnes âgées augmente de 13% entre 2009 et 2013. Plus de 64% des titulaires de LLS auront plus de 65 ans d'ici une dizaine d'années.

- **... et par une population peu familiale**

La population du pôle urbain est très peu familiale. 40% des ménages sont des personnes seules. Sur l'IRIS des Marmiers, la part des familles diminue également (-11% entre 2009 et 2013), avec une diminution plus marquée pour les familles avec enfants (-21% entre 2009 et 2013).

EVOLUTION DE LA POPULATION 2009 – 2013 – QUARTIER DES MARMIERIS

	2009	2010	2011	2012	2013	entre 2009 et 2013	
Population	1972	1855	1786	1739	1762	-11%	<i>La baisse de la population s'observe comme à l'échelle communale.</i>
Part des +60 ans	476	464	479	510	540	13%	<i>Dans cette conjoncture, la part des personnes âgées augmente, de façon plus importante pour la tranche 60-75 ans que pour les +75 ans.</i>
Ménages	980	967	949	931	913	-7%	<i>La baisse de la part des ménages composés d'une seule personne et de la part des couples sans enfants reste très modérée.</i>
1 pers	434	476	475	455	423	-3%	
familles	521	461	439	442	462	-11%	
Familles sans enfants	234	198	200	214	229	-2%	
Familles avec enfants	182	167	152	134	144	-21%	
Familles monoparentales	106	97	87	94	89	-16%	<i>Tandis que la part des familles baisse deux fois plus pour les ménages avec enfants</i>

Source : Insee entre 2009 et 2013, iris des Marmiers

• Ce qu'il faut retenir :

- **Une décroissance démographique et une population de moins en moins familiale dans le pôle urbain, au profit du périurbain, en raison d'un manque de foncier et d'une offre peu adaptée sur la commune centre, notamment en logement individuel.**
- **Une population vieillissante qui génère une demande croissante de logements adaptés aux séniors.**

CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

- Une demande de logements sur la commune est axée autour de 4 profils :

(source : PLH et étude Mercat pour Logisens – îlot St Eugène)

- **Plus de 60 ans : constituent la** demande principale à l'acquisition. Ces ménages peuvent avoir des apports entre 70 et 75 K€ (revente d'un pavillon d'une commune proche pour se rapprocher des services/équipements/commerces de centre ville) et peuvent avoir un intérêt pour des résidences encore peu présentes sur le territoire.
- **Classes modestes en accession sociale** : de part la baisse des prix de l'immobilier, certaines personnes de catégories sociales modestes peuvent être propriétaires, mais le budget moyen des acquéreurs reste limité car ces derniers ont peu voire pas d'apport personnel.
- **Moins 30 ans** : ils recherchent principalement des appartements dans l'ancien en primo-accession (en raison des montants d'acquisition plus faibles que dans le neuf et d'une offre plus importante). Il s'agit majoritairement de ménages de 2-3 personnes.
- **Classes socio professionnelles moyennes+** : ces catégories « plus aisées » ont un budget en acquisition de 160 à 170 K€. Ces ménages recherchent de grands appartements dans le centre ou des maisons avec jardin dans les communes périurbaines. Ils sont sensibles à la qualité et aux performances énergétiques des produits immobiliers.

CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTS

- **Un parc de logements existants composé majoritairement de résidences principales en collectif et de propriétaires occupants**

Le parc de logements d'Aurillac s'élevait à environ 16 900 unités en 2012. 83% de ces logements sont des résidences principales. 71% de ces résidences principales sont des logements collectifs (96% d'individuel hors pôle urbain). Pour coller à la demande, la tendance d'évolution actuelle est cependant à l'augmentation des logements individuels à Aurillac (+1,7% entre 2007 et 2012). La part de propriétaires occupants représente près de 50% des résidences principales. A l'échelle de l'IRIS des Marmiers, 1026 logements sont recensés, dont 177 maisons et 846 appartements correspondant respectivement à 17 % et 82% du parc. Cette répartition n'a pas évolué ces dernières années.

- **Des logements existants principalement adaptés au logement des familles :**

L'offre des T4 et plus représente les 2/3 des résidences principales dans la CABA. Certaines communes en recensent plus de 80%. Sur le pôle urbain, les petits logements de type T2-3 sont plus largement présents (40%) même si l'offre de grands logements reste majoritaire (60%). A l'échelle du parc social des Marmiers, les T3 et T4 sont prédominants alors que la part des familles avec enfants est faible (7%) et que prédominent des personnes seules (70%) et des familles monoparentales (14%).

- **Un parc de logements vieillissant et une vacance en hausse**

Le parc de logements d'Aurillac est globalement vieillissant (30% du parc construit avant 48) et la vacance est en hausse depuis 2007 et s'établit à près de 12% du parc de logements. 20% des copropriétés (selon l'Observatoire ANAH) présentent des signes de difficultés, une situation qui fait naître un enjeu d'accompagnement des copropriétaires au niveau du territoire.

Ce qu'il faut retenir :

- **Un parc communal existant structuré autour de logements familiaux peu adaptés aux attentes des ménages avec enfants (qui s'installent en maison individuelle dans le périurbain) et aux tendances d'évolution socio-démographiques, ce qui débouche sur une vacance importante.**
- **Un parc vieillissant et des signes de fragilité au sein des copropriétés, notamment celle jouxtant le QPV, nécessitant un accompagnement.**

Répartition typologique du parc de logements existants

Marché de l'ancien 2016 Source : Étude de marché pour Logisens Diagnostic Urbain QPV 2015

	LLS du QPV Marmiers	Aurillac	Pôle urbain CABA	Périphérie CABA
T1	0%	9%	5%	/
T2	20%	12%	13%	3%
T3	41%	29%	21%	10%
T4	29%	35%	27%	30%
T5	9%	15%	34%	58%

CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

- **Un marché dominé par le lot à bâtir et l'accèsion sociale :**

Le prix moyen actualisé des terrains à bâtir est en augmentation en 2017 (35 €/m²). Les références de prix en accèsion sociale à la propriété s'établissent à environ 2000 €/m². Le marché de l'accèsion sociale a été alimenté par les promoteurs locaux (Procivis, Logisens et SA Polygone) dans l'ensemble des opérations récentes.

- **Un marché de l'accèsion libre quasi inexistant :**

Le marché de la promotion est quasi inexistant, en raison principalement de la concurrence du marché de la revente dans l'ancien (prix d'environ 1076 €/m², en baisse depuis 5 ans de 17% et de 3,6% depuis 3 mois).

- **Une production de logements très faible sur Aurillac et globalement en baisse depuis 2009 :**

Une production très faible sur la ville centre, d'environ 2,2 logements par an pour 1000 habitants, soit un total de production annuel moyen depuis 10 ans de 58 logements, dont près de 50% en logements individuels. Une production beaucoup plus dynamique dans le périurbain Sud et Ouest.

- **Ce qu'il faut retenir :**

- **Le marché du logement neuf à Aurillac se structure principalement autour de l'individuel, du lot à bâtir et du marché de l'accèsion sociale à la propriété.**
- **Un marché de la promotion quasi inexistant en raison d'une concurrence très forte de la revente dans l'ancien. D'où un enjeu très marqué de prix de sortie dans l'éventualité d'une programmation de logements en accèsion libre en collectif.**
- **Une production très faible faisant naître un enjeu fort de flux d'absorption par le marché et de priorisation des opérations concurrentes.**

Flux de production de logements neufs

Source : Étude de Marché pour Logisens

Données Sit@del

Moyenne 2004-2013	Individuel	Collectif	Résidence	Total
Aurillac	24 logts/an	30 logts/an	4 logts/an	58 logts/an
	41%	52%	7%	

CARACTÉRISTIQUES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Logements mis en chantier - Aurillac - 2004 - 2013

— Individuels (pur et groupé) — Collectifs — Résidences — Total



Sources: Sit@del / Etude Mercat pour Logisens

PRIX MOYENS	2016	COMMENTAIRES
LOT/BÂTIR		
Terrains à bâtir	27€/m ²	Un prix moyen actualisé en mars 2017 de 35€/m ² sur Aurillac. Prix terrain maison de 150K€
INDIVIDUEL ANCIEN		
Accession libre	110K€ à 160K€	
COLLECTIF ANCIEN		
Accession libre Aurillac	107€/m ²	Baisse de 15% depuis 3 ans
COLLECTIF NEUF		
Accession sociale neuf	2000€/m ²	Offre faible
PSLA neuf hors pkg	2000€/m ²	Référence Courpou
Accession libre neuf hors pkg	2300€/m ²	Référence Courpou

3. Développement économique et commercial (population, activités et emplois)

Un quartier qui connaît des difficultés sociales mais inscrit dans un environnement plus favorable



Aurillac Sud Périètre vécu** Aurillac

Population



Population	.....	1 739	5 666	27 073
Part de la population - 24 ans	.....	26%	23%	26%
Part de la population + 65 ans	.....	21%	22%	24%
Nombre de ménages	.....	931	2 633	14 184
Part des familles monoparentales	.....	22%	16%	17%
Part des familles nombreuses	.....	6%	7%	4%

Un quartier de taille moyenne, représentant 6 % des ménages de la ville d'Aurillac.

Un quartier plus jeune que le reste de la ville d'Aurillac (une part des + de 65 ans moins élevée).



Aurillac Sud Périètre vécu** Aurillac

Niveau de vie



Médiane du revenu fiscal par UC	.....	13 168€	16 976€	18 109€
Part des allocataires CAF dont le revenu est constitué à 50 % par des prestations CAF	.....	38%	33%	25%

Mais dont le revenu disponible est sensiblement inférieur à celui de la commune. Un revenu médian représentant 72% du revenu médian de la ville.



Mais une mixité sociale qui lui permet de maintenir un niveau de revenu médian relativement haut en comparaison à d'autres QPV.

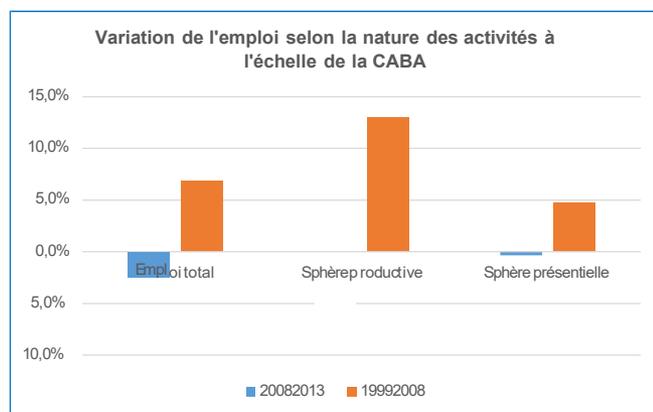
• Source : INSEE2012
 • Iris marmiers
 ** Iris Tronqueres, Aurillac Sud (Marmiers), Ponetrie

Un quartier qui concentre des difficultés sociales mais inscrit dans un environnement plus favorable



C'est le taux de chômage à l'échelle de la zone d'emploi du bassin d'Aurillac (en baisse de 0,1 points depuis 2015)

Une zone d'emplois de 35 150 emplois qui a connu entre 2003 et 2012 une augmentation du chômage de 2,39 %, tandis que le volume d'emplois reculait de 0.20 %.



2,6 % c'est à l'échelle de la CABA la perte d'emplois entre 2008 et 2013.

C'est la sphère productive qui a subi la plus grosse perte d'emplois (8,7%), le tissu économique de la sphère présentielle jouant son rôle d'amortisseur social et économique (0,3%)



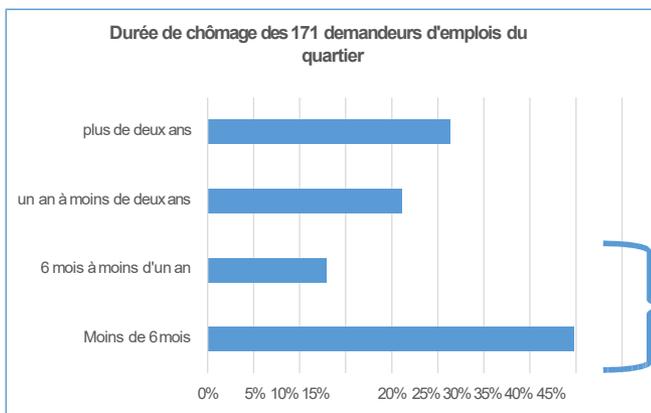
Aurillac Sud Périmètre vécu** Aurillac

Activités				
		Aurillac Sud	Périmètre vécu**	Aurillac
Population active 15 – 64 ans	.....	66%	69%	70%
Taux de chômage	.....	26%	14%	13%
Taux d'emploi des 15 – 64 ans	.....	50%	59%	61%
Part des hauts niveaux de formation	.....	8%	14%	23%
Part des non diplômés	.....	31%	26%	16%
Part des salariés en CDI	.....	82%	85%	84%

Avec un taux d'emploi de 11 points inférieur au niveau communal le quartier Marmiers concentre des difficultés, mais elles restent absorbables à une échelle intercommunale.

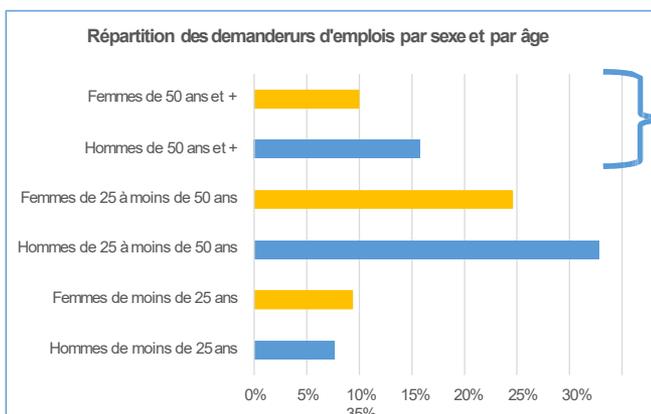
• Source : INSEE 2013
 • Iris marmiers
 ** Iris Tronqueres, Aurillac Sud (Marmiers), Ponetrie

Pas d'effet « quartier » sur la dynamique de chômage



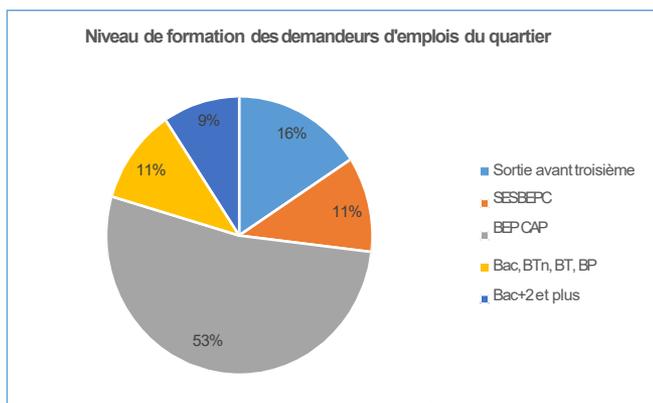
53 %

Les chômeurs de courte durée, cyclique, représentent plus de la moitié des chômeurs du quartier.



26 %

Les chômeurs de plus de 50 ans représentent ¼ des chômeurs du quartier.



27 % des DE du quartier ont un niveau de formation inférieure ou égale au BEPC.

80% des DE du quartier ont un niveau de formation inférieure au BAC.

Le quartier Marmiers représente 6% du total des demandeurs d'emploi de la ville d'Aurillac, soit 171 personnes (catégorie A,B, C) (2014).

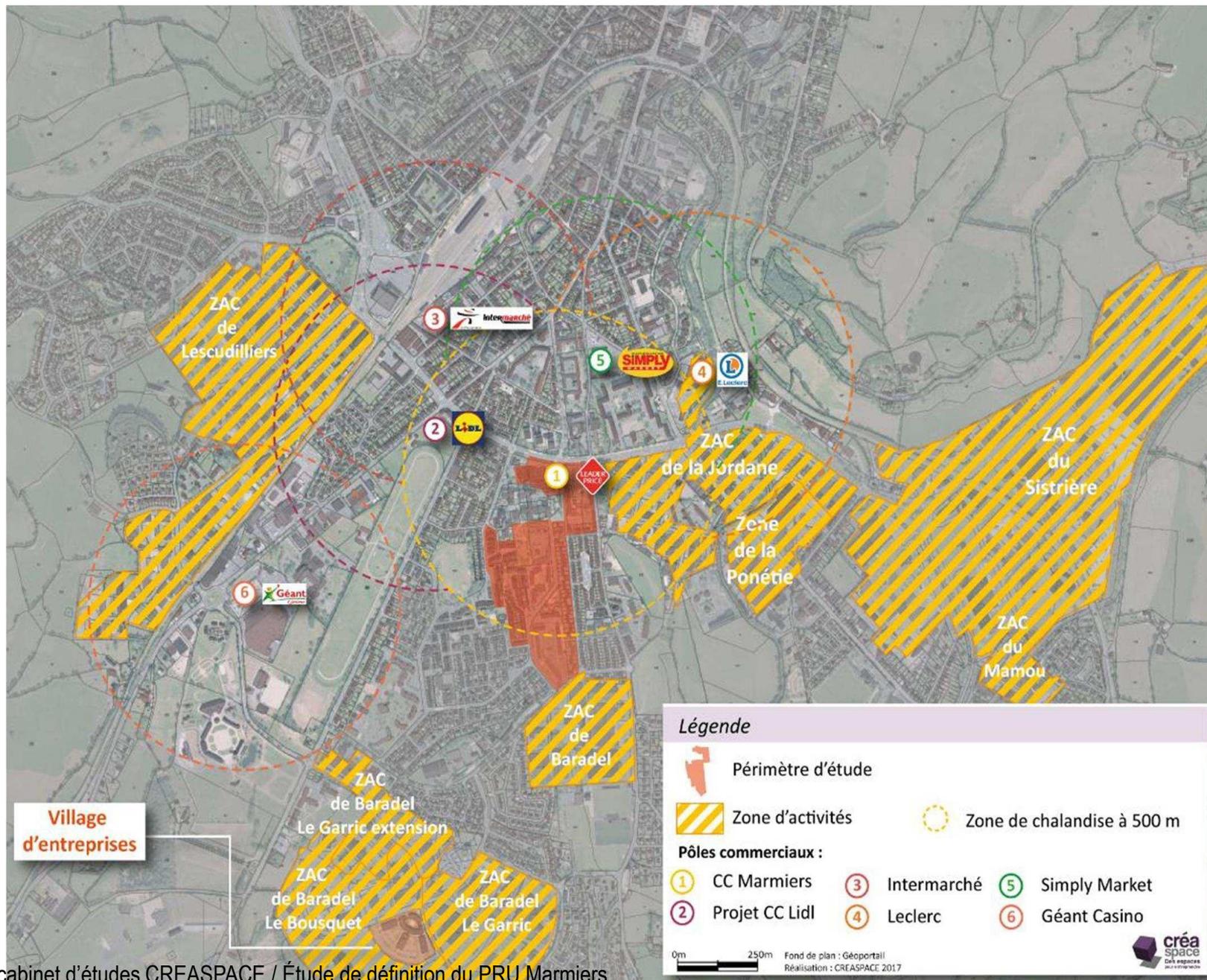
Une dynamique d'emploi favorable à l'échelle de la CABA avec la persistance de métiers en tensions sur le marché du travail (opérateur production et maintenance, métiers du bâtiment, chauffeur routier, mécanicien poids lourd).

Des freins à l'emploi pour les habitants du quartier identifiés dans le contrat de ville = mobilité, qualifications, maîtrise du français.

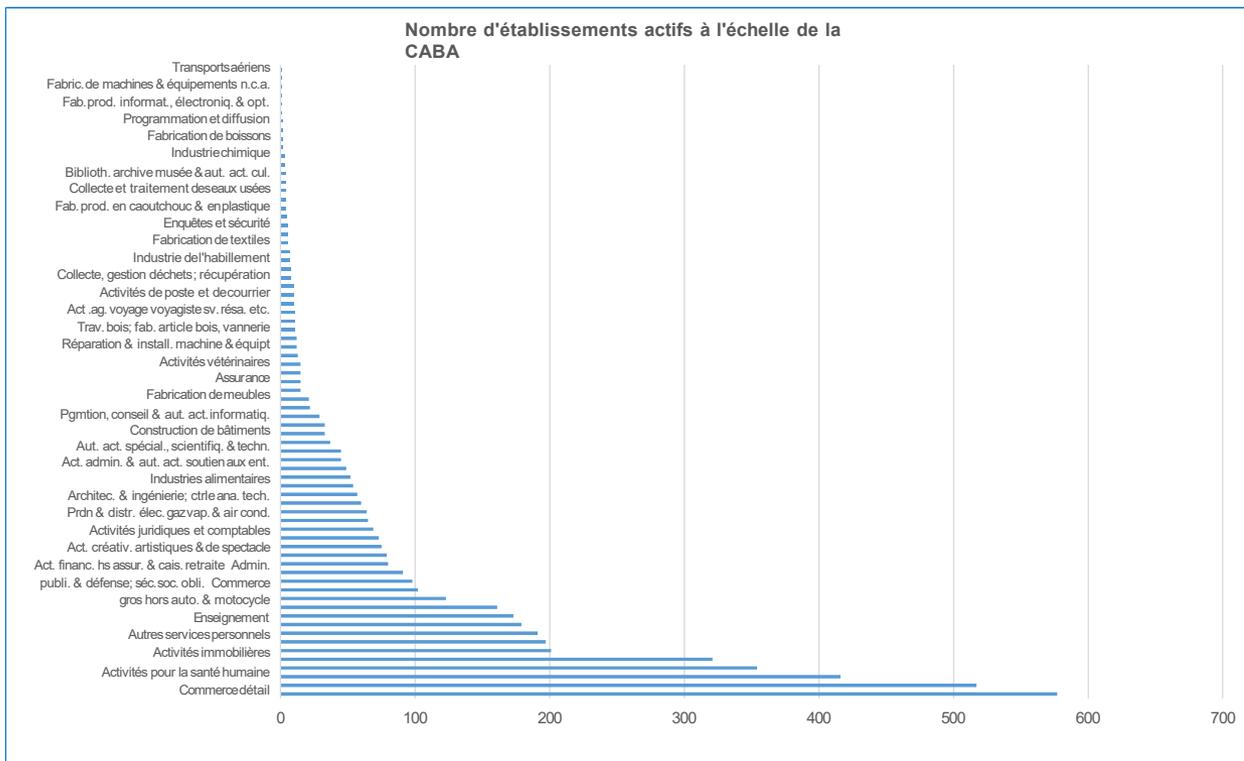
=> Un quartier qui concentre des fragilités sociales

=> Mais qui ne subit pas d'effet « quartier » dans la dynamique d'emploi

=> D'autant qu'il s'inscrit dans le territoire actif de la CABA



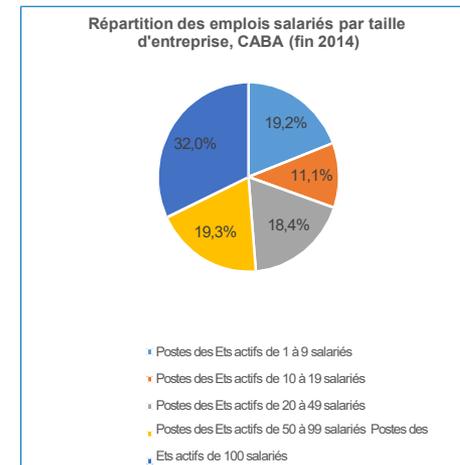
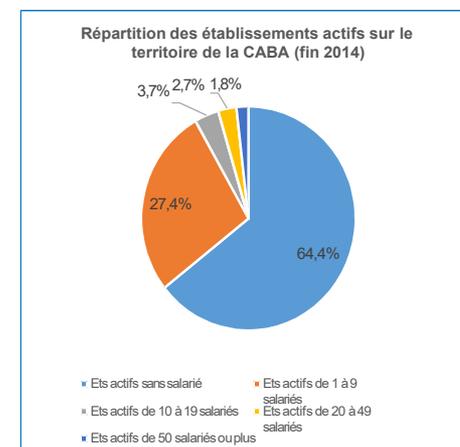
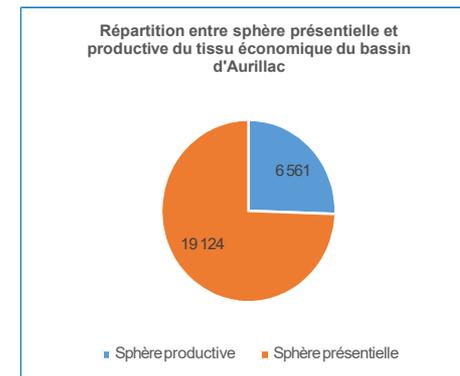
Un tissu économique typique d'une ville préfecture



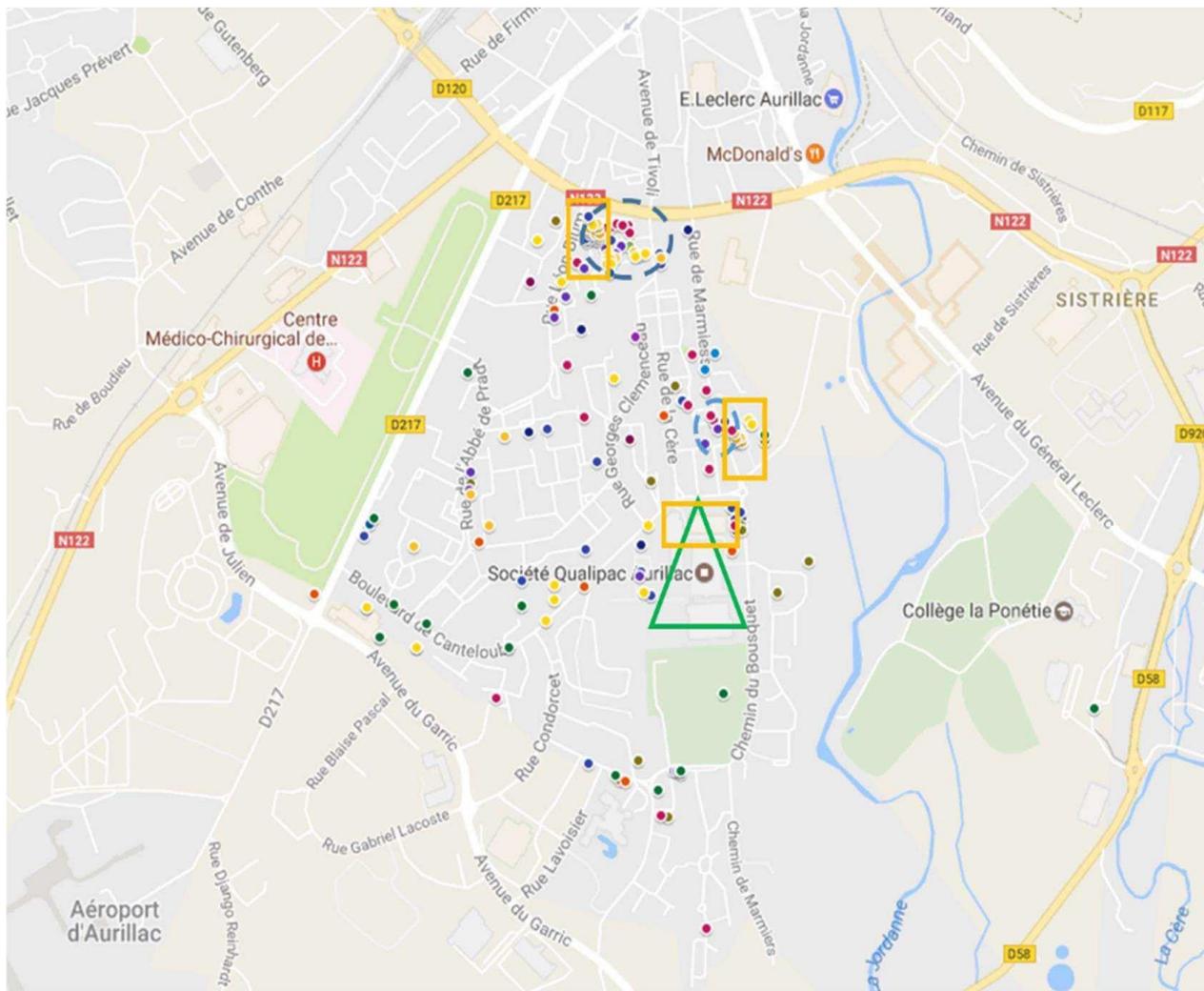
4996

C'est le nombre d'établissements actifs à l'échelle de la CABA (fin 2013). 7 secteurs représentent plus de 50% des établissements : le commerce détail, les travaux de construction spécialisés, les activités pour la santé humaine, la culture et production animale, les activités immobilières, la restauration, les services à la personne

- Un tissu économique composé essentiellement de la sphère présenteielle où les établissements de commerce de détails sont les plus nombreux.
- Un tissu économique essentiellement structuré autour de petit établissements (92% des établissements ont moins de 10 salariés) qui représentent cependant que 20% de l'emploi salarié total.
- Les établissements de plus de 100 salariés représentent quant à eux plus de 30 % des effectifs salariés pour une part de 1,8%.



Une mixité fonctionnelle « déjà là » à conforter et rendre lisible à l'échelle de la ville et l'agglomération



Entreprises et associations et structures publiques

- Périmètre d'étude : 63 établissements
- Périmètre vécu : 116 établissements

- Santé humaine et action soci... (41)
- Commerce (29)
- Tertiaire résidentiel (25)
- Association (16)
- Arts, spectacles et activités r... (15)
- Activités de services adminis... (14)
- Industrie (13)
- Construction (11)
- Enseignement (10)
- Commerce de gros (2)
- Transport (2)
- Automobile (1)

Les lieux économiques identifiés:

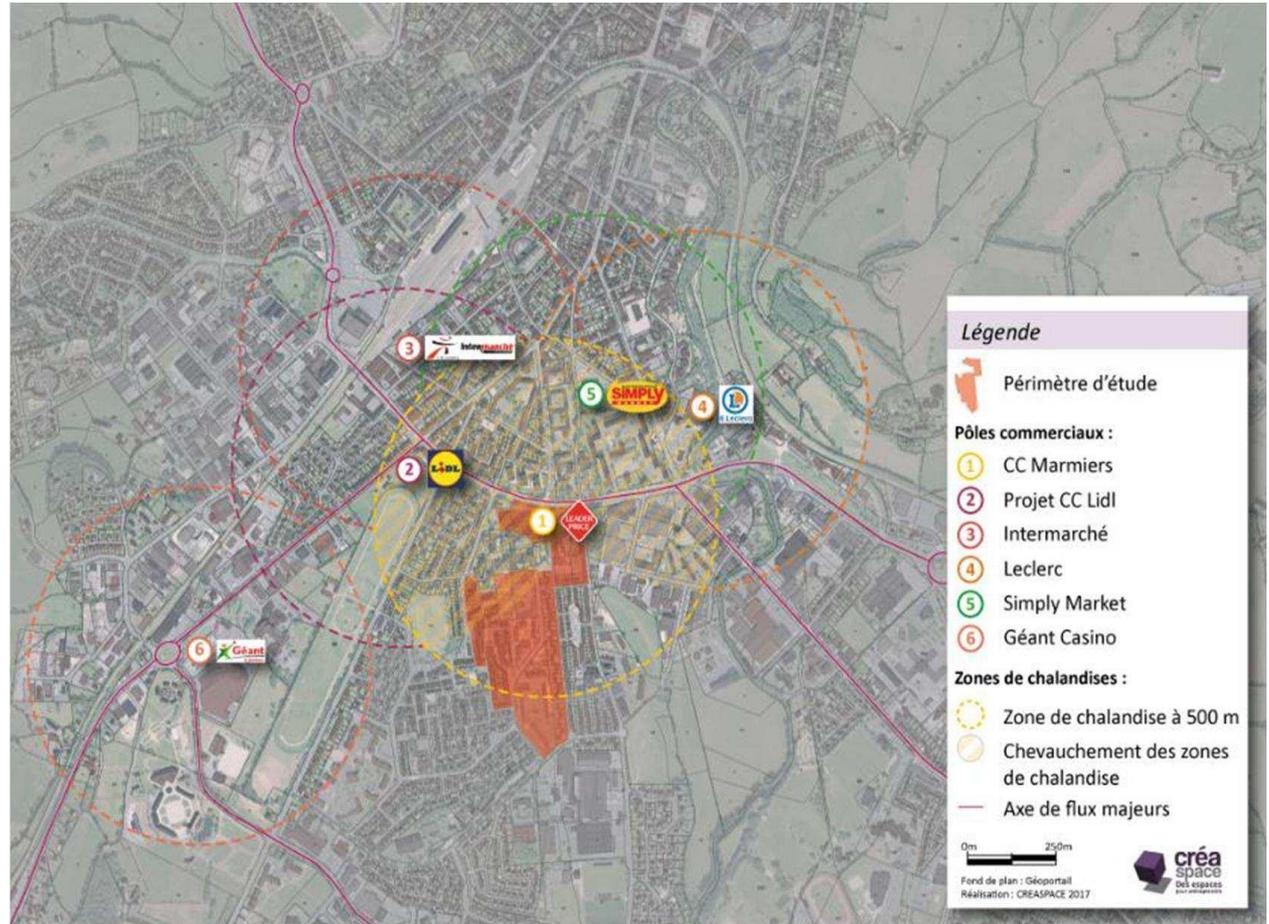


- les sites d'entreprises aux effectifs relativement important, Orange (rue R.Cortat), Auriplast (bd. Canteloube)
- les pôles commerciaux Marmiers et rue de Marmiesse
- Les immobiliers dédiés, immeuble tertiaire rue Léon Blum, maison médicale rue Marmiesse, cabinet médical plein soleil
- les entreprises dans le diffus (chez le chef d'entreprise)

Le centre commercial Marmiers est localisé au sein d'un tissu concurrentiel très dense : deux polarités commerciales sont localisées au sein de sa zone de chalandise primaire disposant chacun d'une locomotive alimentaire

Ce tissu concurrentiel est en cours de renforcement avec l'ouverture future d'un ensemble commercial de 4 516 m² avenue Charles de Gaulle avec un Lidl comme locomotive commerciale

Ce projet situé à proximité direct du CC Marmiers risque de créer une évasion commerciale importante si aucune action n'est engagée **afin de requalifier les espaces extérieurs du CC et lutter contre la vacance commerciale**

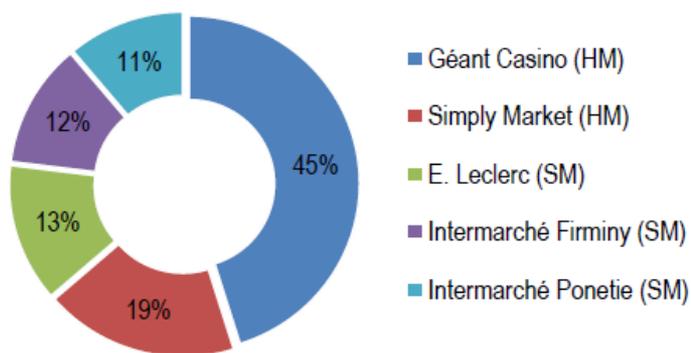


La mise en œuvre de ce type d'actions est actuellement limitée car la propriété des différents espaces (parking, espace de déambulation entre les commerces, locaux commerciaux) est éclatée entre plusieurs propriétaires privés

Environnement commercial du quartier et place du Centre Commercial Marmiers

L'OFFRE COMMERCIALE A 10 MINUTES

Répartition du plancher commercial (16.000 m²) des grandes surfaces alimentaires dans un rayon de 10 minutes.



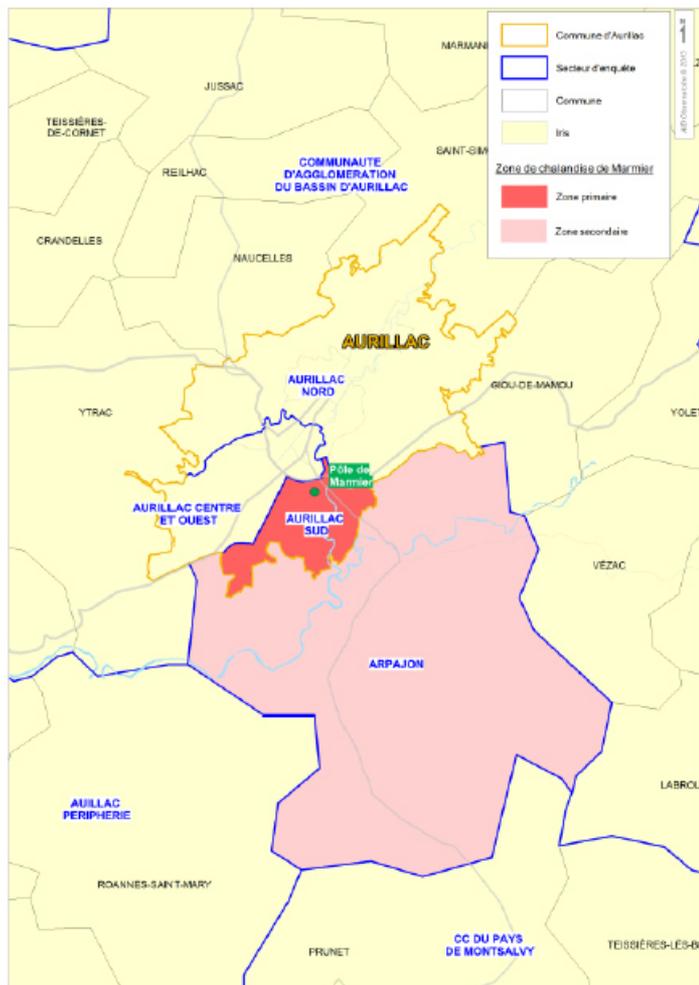
→ Plus de 16.000 m² de grandes surfaces alimentaires à proximité du site. Le pôle Marmiers, (comme les 5 autres pôles de quartier) est directement sous l'influence des pôles de :

- **Géant Casino** générant en 2013, 121 millions d'euros dont 60 millions d'euros pour l'hypermarché Casino (*attention, hors extension effective en 2015*),
- **La Ponetie** générant en 2013, 113 millions d'euros dont 37 millions d'euros pour le supermarché E. Leclerc, 24 millions d'euros pour l'hypermarché Simply Market et 17 millions d'euros pour le supermarché Intermarché

→ L'offre en grandes et moyennes surfaces non alimentaires est en parallèle fortement représentée dans un rayon de 10 min autour du pôle avec près de 14.000 m².

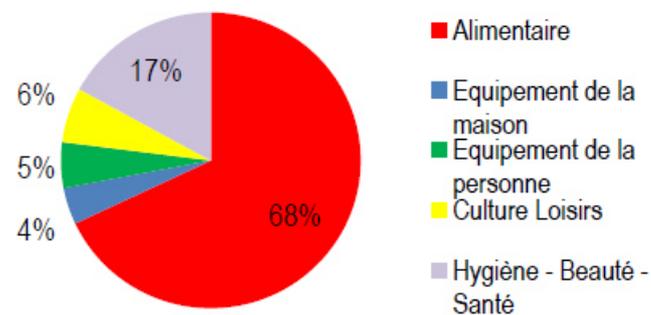
Pôle commercial	Etablissement	Superficie
Pôle Géant Casino	Géant casino	7 520 m ²
Pôle la Ponetie	Simply market	3 011 m ²
	E. Leclerc	2 176 m ²
	Intermarché Firminy	1 952 m ²
	Intermarché Ponetie	1 750 m ²

ZONE DE CHALANDISE DU CENTRE COMMERCIAL MARMIERS

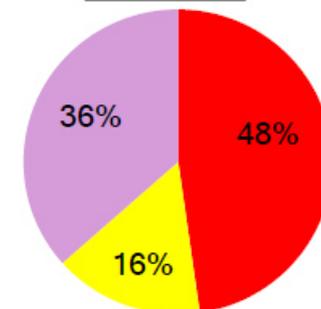


- ✓ Le chiffre d'affaires réalisé sur le pôle de Marmiers est d'environ de 10 Millions d'euros (2013).
- ✓ Le chiffre d'affaires réalisé par Leader Price est de 6,5 Millions d'euros.
- ➔ Il représente 65% du chiffre d'affaires total du pôle de Marmiers.

Répartition du chiffre d'affaires par famille de produits :



Pôle de Marmiers - Hors Leader Price



PERCEPTION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU PÔLE ET DE SON EVOLUTION DEPUIS 2013

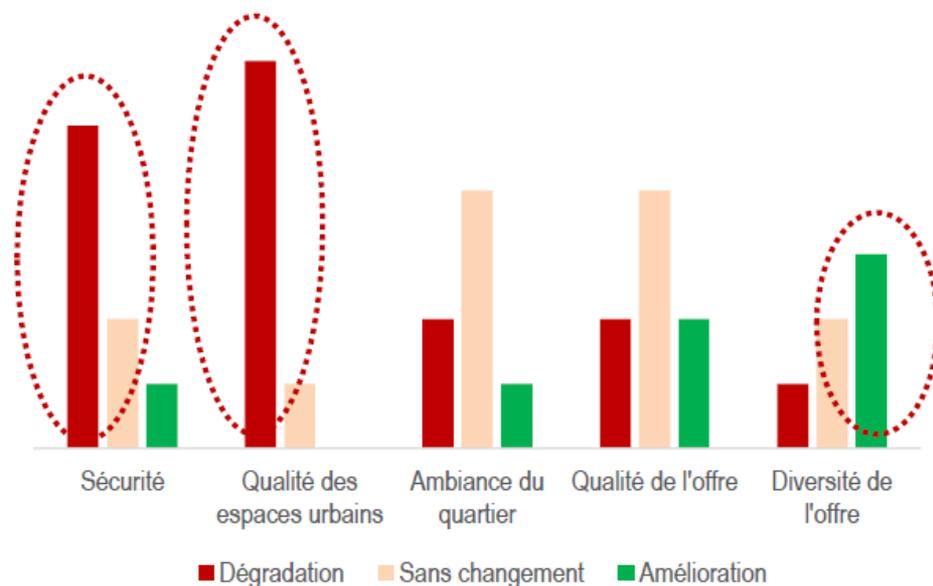
Perception du pôle de quartier par les professionnels du centre commercial

2013	
Perceptions positives	Perceptions négatives
Qualité espaces publics	Complémentarité de l'offre commerciale
Signalétique commerciale	Stationnement / accès
	Accessibilité des espaces marchands

2018		
Perceptions positives	Perceptions négatives	Perceptions mitigées
Complémentarité de l'offre commerciale	Accessibilité des espaces marchands	Qualité des devantures
	Qualité des espaces publics	Sécurité du quartier
		Stationnement / accès

Source : Enquête menée en face-à-face de l'ensemble des professionnels en 2013 (11 répondants) et en 2018 (12 répondants) - AID

Evolution observées par les professionnels du centre commercial Marmiers entre 2013 et 2018



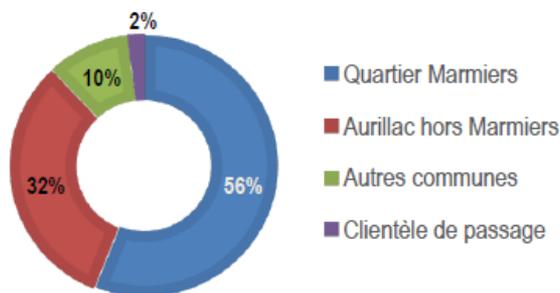
Caractéristiques des professionnels du centre commercial Marmiers et fonctionnement des activités

UNE CLIENTELE « DOUBLE »

Une clientèle d'abord issue du quartier, mais élargie à la commune pour certaines activités



Provenance de la clientèle des commerces et services du centre commercial Marmiers



Une fréquence d'achat importante, pour des montants réduits



Panier moyen <10 €
Panier moyen médian 9 €

Source : Enquête menée en face-à-face auprès de l'ensemble des professionnels en 2018 (12 répondants) - AID

Activités	Typologie de clientèle	Exemples
Les cafés, snacks	Une clientèle mixte, en grande partie externe au quartier	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bar Le Marmier et Kingg Pizza : 50% clientèle hors Marmiers ➤ Kebab King : 80% de clientèle hors Marmiers
Les commerces alimentaires	<p>Un fort taux de clientèle communale hors Marmiers</p> <p>Une clientèle de passage faible, mais existante</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Boulangerie Solange et Christian : 40% de clientèle hors Marmiers, 5% de passage ➤ Fromagerie Morin : 50% de clientèle hors Marmiers, 10% de passage ➤ Saveurs d'Asie : 40% de clientèle hors Marmiers, sans passage <p>Une renommée spécifique de ces activités développant la zone de chalandise</p>
Les commerces non alimentaires	Une clientèle en très grande majorité issue du quartier	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Librairie Marmiers : 90% de clientèle issue du Quartier
Les services	Une clientèle mixte	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auto école : 50% de clientèle hors Marmiers ➤ Crédit Agricole : 70% de clientèle issue du Quartier

Une clientèle captive à la fois grâce à :

- La proximité avec le lieu d'habitation (citée par 1/3 des professionnels comme principale motivation de la clientèle)
- A l'accessibilité du site et à la qualité des produits (citées respectivement par 60% et 33% des professionnels comme principale motivation de la clientèle)

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Etat et évaluation de l'offre commerciale et de services du centre commercial entre 2013 et 2018

SYNTHESE

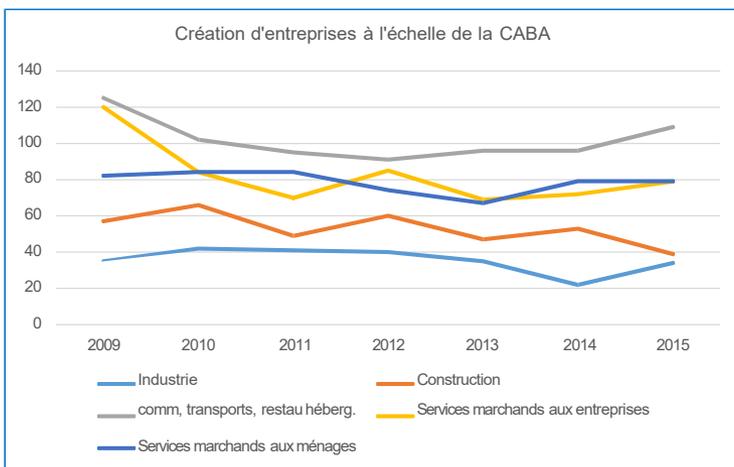
ATOUTS

- ✓ Une offre commerciale densifiée et diversifiée notamment par rapport à 2013 avec l'implantation de nouvelles activités.
- ✓ La présence d'une locomotive alimentaire, générant un flux important sur le pôle.
- ✓ Un taux de vacance quasi nul, et 3 locaux repris depuis 2013, démontrant un certain maintien de l'attractivité du pôle.

FAIBLESSES

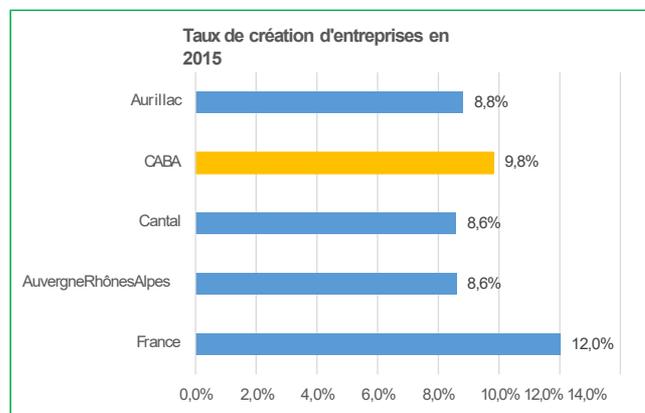
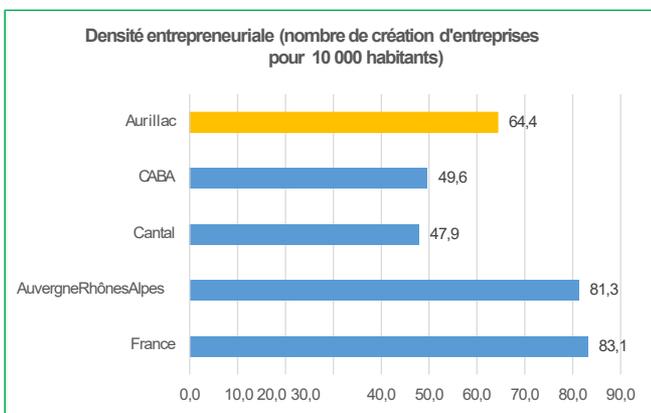
- ✓ Des aménagements urbains obsolètes et peu sécurisés, qui ont mal vieilli par endroits depuis 2013.
- ✓ Une visibilité extérieure du pôle peu attractive et qui ne valorise que peu les activités présentes (panneaux généraux).
- ✓ Une configuration architecturale de l'offre commerciale peu qualitative et attractive.
- ✓ Aucune homogénéité entre les devantures commerciales : pas de sentiment de réelle entité commerciale.
- ✓ Un local vacant présent sur un emplacement préférentiel, très peu attractif en l'état, pénalisant l'ensemble du linéaire.
- ✓ Des nouvelles implantations qui restent globalement peu qualitatives (offre et/ou aménagements attenants)
- ✓ Un flux généré par la locomotive et par le marché capté uniquement partiellement par les commerces attenants.

Un quartier en retrait de la dynamique entrepreneuriale de la CABA



La dynamique de création d'entreprises est portée par l'économie présentielle malgré une décélération dans le secteur de la construction. Le Cantal, de part l'histoire de son tissu économique reste en retrait des dynamiques entrepreneuriales observées aux niveaux régional et national. Aurillac et la CABA sont eux des territoires relativement dynamiques au niveau régional.

Sur les 222 entreprises créées (et inscrites au greffe d'Aurillac entre 2013 et 2016), 51% appartiennent au secteur du commerce.



Une densité entrepreneuriale 3 fois moins importante qu'au niveau communal.

Alors que le quartier représente 6 % de la population de la ville d'Aurillac, il ne produit que 1,8% des nouvelles entreprises sur la période 2013-2016 (4 entreprises) (secteur: commerce, activités administratives de soutien, automobile, arts et spectacles).

4. Dimension environnementale

Espaces extérieurs : *quelle ambition pour la gestion de l'eau ?*

DIAGNOSTIC

- Aujourd'hui pas de gestion alternative (tout au réseau)
- De nombreux espaces verts qui peuvent servir de support d'infiltration

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Intégrer une gestion de l'eau ambitieuse au sein de l'axe vert



Espaces extérieurs : *quelle ambition pour la biodiversité et la gestion des espaces verts?*

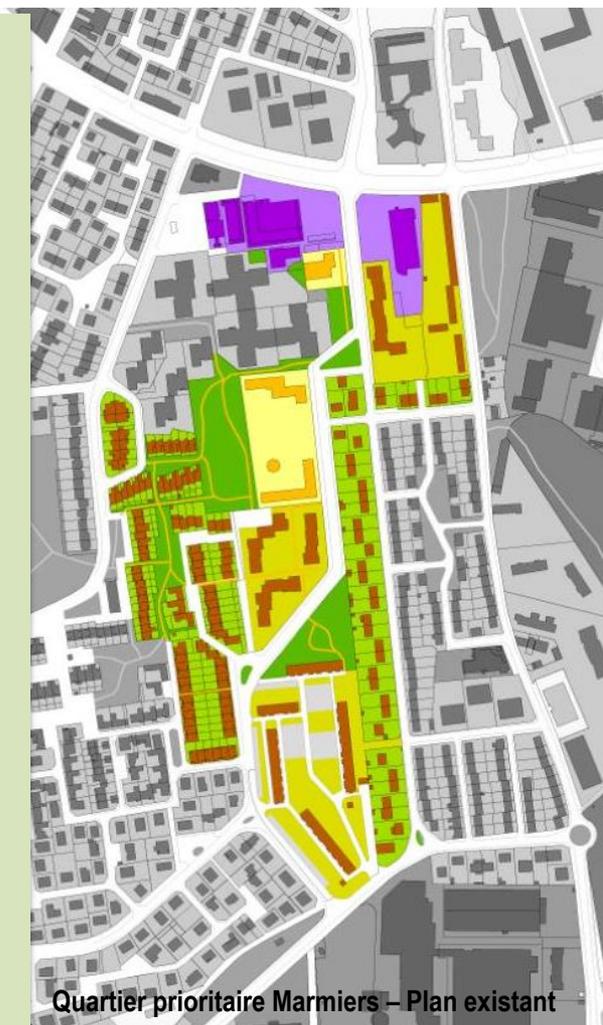
DIAGNOSTIC

- Des espaces verts conséquents
- Une qualité intrinsèque des espaces verts du quartier : double haies, arbres
- Quelques espaces résiduels : pied d'immeuble, pelouse rase
- Cœur de résidence de Canteloube très minéral
- Proximité avec terrain de Marmiers et jardins familiaux de Brouzac

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Trame verte de connexion entre les espaces ouverts et support de cheminement doux
 - Connexion terrain de Marmiers, rive de la Jordane, jardins familiaux de Brouzac...*
- Conforter la biodiversité, notamment sur les espaces résiduels : diversification essences, plantation...
- Gestion différenciée
- Traitement des limites et des pieds d'immeuble
 - Limites des maisons individuelles*
 - Végétalisation des pieds d'immeuble*



Quartier prioritaire Marmiers – Plan existant

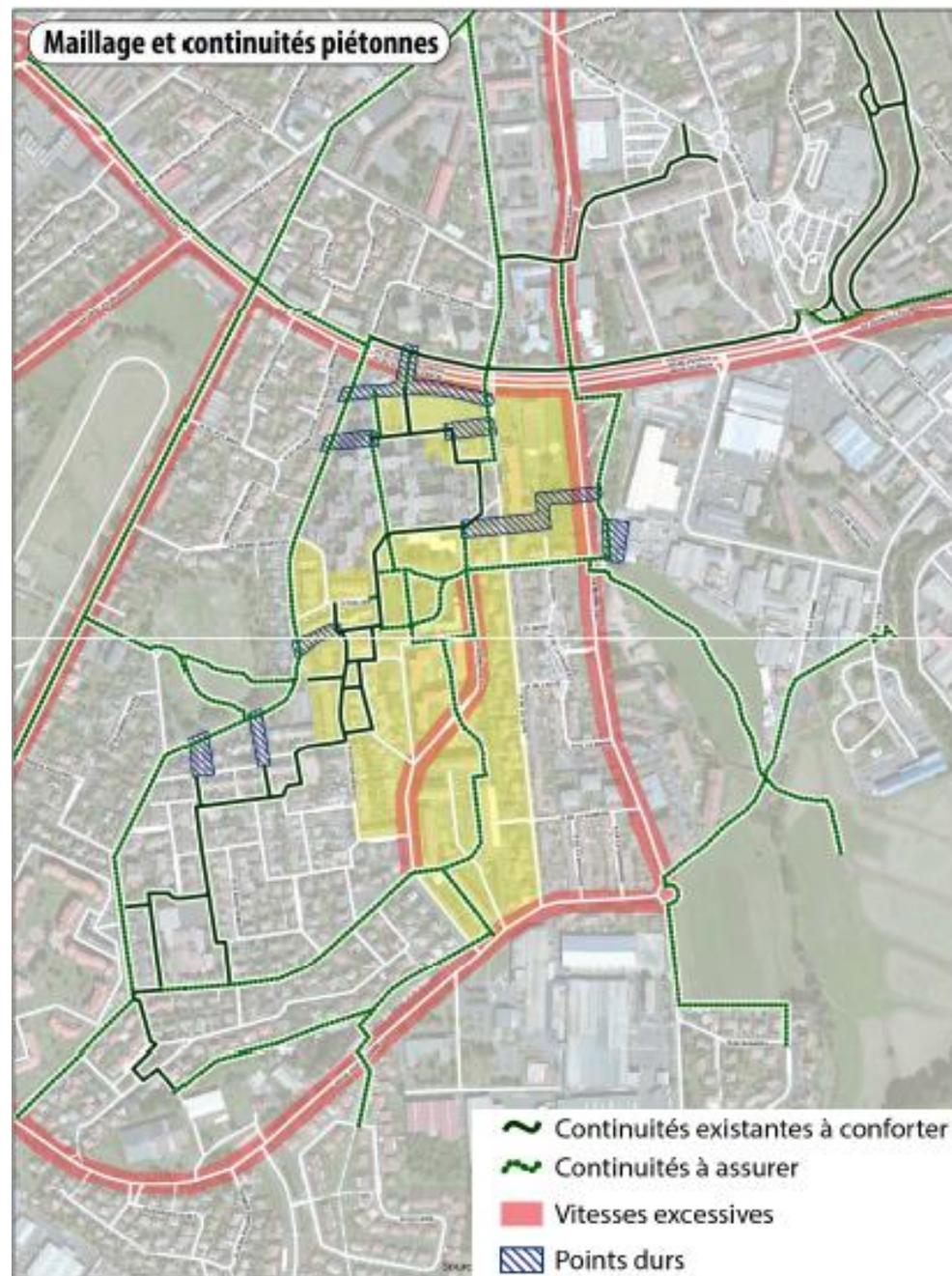
Mobilité

Apaisement des circulations

Services à la mobilité

Stationnement

Modes actifs



 **Mobilité:** *un futur quartier d'apaisement et hiérarchisation des circulations, un quartier pour le piéton ?*

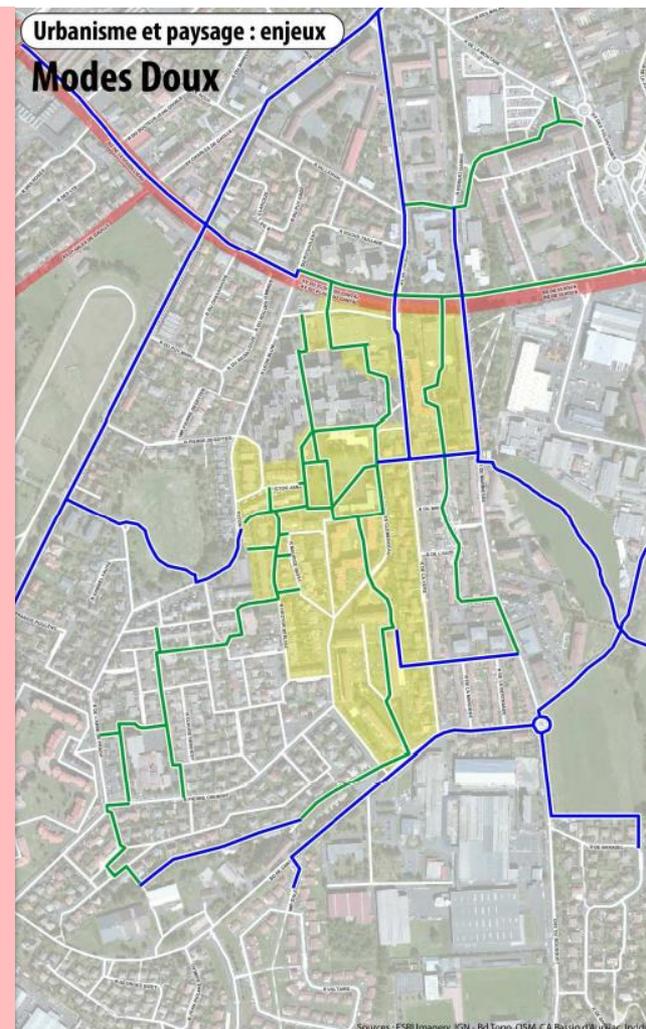
DIAGNOSTIC

- Un quartier faiblement motorisé
- Un quartier inadapté au piéton (vitesse et aménagement cheminement)
- Des zones de stationnement surdimensionnées
- Faible cyclabilité du territoire

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Des aménagements pour réduire la vitesse
- Améliorer le rabattement TC : qualité arrêt TC et des cheminements de rabattement des modes actifs
- Aménagement modes doux vers les principales fonctions urbaines (centre-ville, écoles, PEM, rives de la Jordane...)
- Aménagement trottoir niveau accessibilité PMR (largeur, continuité, désencombrement)
- Jalonnement mode doux (distance / temps)





DIAGNOSTIC

- Un quartier faiblement motorisé
- Un quartier inadapté au piéton (vitesse et aménagement cheminement)
- Des zones de stationnement surdimensionnées
- Faible cyclabilité du territoire

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Offre de stationnement vélo sécurisé
- Pédibus, en lien avec la fermeture de l'école
- Vélo-école
- Atelier de réparation en partenariat avec Vélocité 15
- Ateliers de remise en selle



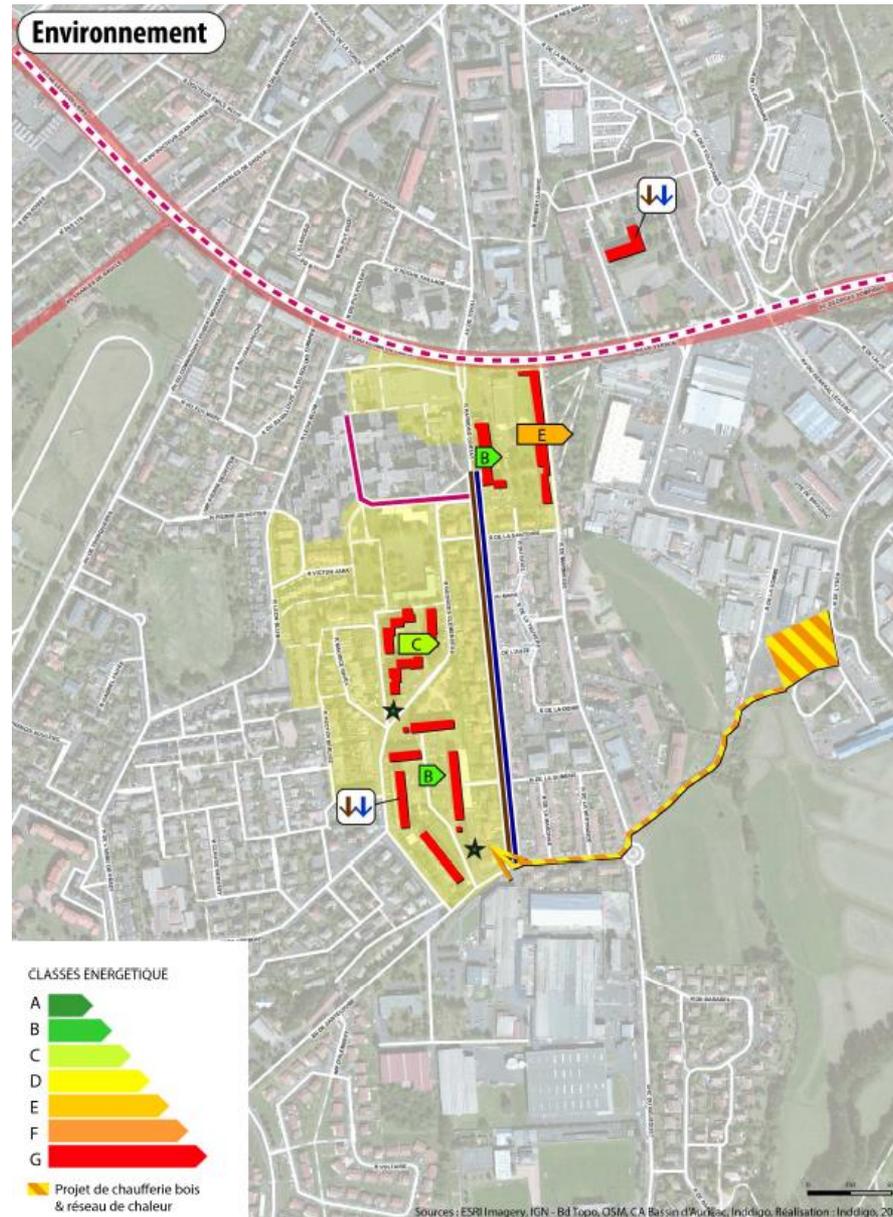


Energie : quelle ambition/marge de manoeuvre pour la rénovation énergétique et les constructions neuves ?

DIAGNOSTIC

- Marmiers classe E
- Cortat : classe B
- Clémenceau : classe C
- Canteloube : classe B

- Des bâtiments qui restent déjà performants (classe B)



Energie : *quelles actions de sensibilisation pour réduire les consommations énergétiques ?*

DIAGNOSTIC

- Quelques initiatives : guide aux locataires, ateliers collectifs sur la maîtrise des charges

ELEMENT DE TRADUCTION DANS LE PROJET

PROGRAMMES / PLAN MASSE :

- Compteur individuel
- Poursuite des actions de sensibilisation



Bilan Diagnostic

Evaluation De A à E	Critères	Commentaires
D	Tension du marché de l'habitat	Faible avec des produits non diversifiés. Exposé / opérations nouvelles
A	Dimension du quartier	Petit quartier : Marmiers : 500 (Contexte LLS : 1000)
B	Localisation (/ secteurs de développement)	Sur le secteur Sud de l'agglomération en développement
D	Spécialisation	Forte patrimoniale (loyer) sur périmètre QPV. Quartier élargi plus mixte.
C	Commerces – services - équipements	Pôle commercial bien situé sur la RN 422 mais fragiles de part sa conception et la vétusté de ses espaces extérieurs. Ecoles et collège à proximité
D	Image	Mauvaise dans l'environnement aurillacois. Difficultés – incivilités sur certaines poches.

Evaluation de la situation :

A : Favorable – B : Plutôt favorable – C : Difficile, mal orientée – D : Négative – E : Très grave

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

→ **Le protocole de préfiguration NPNRU du quartier de Marmiers**

Le protocole de préfiguration pour la définition du futur PRU du quartier prioritaire « Marmiers » a été co-produit, durant le premier semestre 2016, par les partenaires institutionnels concernés : l'État (Direction Départementale des Territoires du Cantal), la Région Auvergne Rhône Alpes, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, la Ville d'Aurillac, le bailleur social Cantal Habitat et la Caisse des Dépôts.

Ce protocole, qui a été signé le 30 juin 2016, se structure autour de quatre points majeurs :

- la déclinaison de la vocation du quartier à 10-15 ans dont les finalités sont la modification de la structure sociologique et l'amélioration de son image et de son attractivité ;
- l'identification de trois axes de travail : la stratégie territoriale (avec la consolidation de l'entrée sud de l'agglomération), l'engagement dans une démarche « éco quartier » et le développement de la mixité des fonctions (centre commercial de Marmiers, polarité sport et loisir du sud d'Aurillac...) ;
- la proposition d'un programme de travail comprenant la réalisation d'études (qui doivent permettre de préciser et définir le futur PRU Marmiers) et la mise en place d'instances de travail et de validation ;
- la définition de la gouvernance et de l'organisation de travail.

→ **Le programme de travail prévisionnel du protocole**

Le programme de travail pour la définition du PRU « Marmiers » prévoit :

- la réalisation de cinq études (trois études de programmation, une étude liée à la stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et une étude dite « ensemblière » devant servir à la définition du PRU du quartier prioritaire « Marmiers ») ;
- la mise en place de deux instances partenariales : une technique (la Cellule Opérationnelle de Renouvellement Urbain/CORU) et une de pré-validation (la Cellule Institutionnelle de Renouvellement Urbain/CIRU) ;
- l'animation d'un groupe de travail : « Participation citoyenne et stratégie de concertation ».

→ **Etat d'avancement du programme de travail**

➤ **Concernant les cinq études**

Cinq études ont été réalisées durant la phase Protocole de préfiguration, à savoir :

- **Etude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)**

En 2016, la ville d'Aurillac a confié à ITG Consultant une étude de faisabilité pour l'implantation d'une régie de quartier ou de territoire sur la commune d'Aurillac. En ce sens, le travail engagé par le cabinet devait permettre de définir l'opportunité que représenterait l'installation d'une régie pour le développement du territoire.

Pour définir cette opportunité, ITG Consultant a travaillé selon la méthodologie mise en place par le Comité National de Liaisons des Régies de quartier (CNLRQ). Ainsi, plusieurs rencontres ont eu lieu avec les potentiels donneurs d'ordres (collectivités et bailleurs) et les représentants des habitants.

Des réunions « groupe projet » (incluant tous les partenaires) ont été réalisées pour définir le périmètre de la régie, les modalités de gouvernance et les activités marchandes et non marchandes.

Suite à cette étude, qui indiquait un potentiel possible pour le territoire, la municipalité a décidé de mettre en œuvre le projet en lançant un appel à candidature auprès des structures d'insertion pour que l'une d'elle puisse porter le projet de régie de quartier.

Cet appel à candidature s'est déroulé en juillet et août 2016. Un candidat a été retenu en fin d'année 2016 et la ville d'Aurillac a alors sollicité le CNLRQ pour mettre en œuvre le projet de régie.

Ainsi en novembre 2017, le CNLRQ a lancé la phase opérationnelle du projet. Celui-ci n'a finalement pas abouti au regard du contexte territorial qui avait changé pour les structures d'insertion depuis l'étude de faisabilité.

- Etude de programmation Vivacité (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)

Cette étude avait pour objectif de définir la programmation de Cré@'cité afin d'en faire un espace moteur pour le développement du quartier alliant la mixité des fonctions.

En lieu et place de l'ancienne école et du centre social actuel, l'équipement à venir doit être un élément identitaire de la ville d'Aurillac qui lie les fonctions économiques, culturelles et associatives.

Pour mener à bien cette étude et ce programme, la municipalité a mandaté le groupement Initial Consultant, CréaFactory, Culture Trafic, DicoBat et RC Consultant.

La méthodologie s'est déclinée en 3 phases :

- Etude d'opportunité,
- Pré-programme,
- Programme d'aménagement détaillé

Pour construire le programme d'aménagement, deux étapes de concertation ont eu lieu :

- 6 groupes de travail techniques avec les partenaires locaux déclinés en 3 thèmes : associatif, culturel et économique ;
- une journée citoyenne pour associer les habitants (conseil de quartier et conseil citoyen).

Le rendu de l'étude a défini les deux éléments structurants du site :

- Vivacité lieu à vocation culturel et associatif dans les locaux de l'ancienne école ;
- Cré@'cité lieu à vocation économique et numérique dans les locaux de l'actuel centre social.

Suite à cette étude, la municipalité a lancé un marché public de maîtrise d'œuvre pour réaliser le site de Vivacité. L'architecte a été retenu en février 2018, pour un début des travaux prévu à la fin d'année 2019. Pour Cré@'cité, la municipalité va lancer un marché de maîtrise d'œuvre en fin d'année 2019 / début 2020.

- Etude de requalification du pôle commercial Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac)

Cette étude avait pour objectif de préciser la faisabilité et la requalification possible du pôle commercial de Marmiers afin d'alimenter l'étude de définition du projet de renouvellement urbain.

En outre, pour renforcer l'attractivité du pôle marchand, la mission devait intégrer une double dimension d'analyse : urbaine et économique.

Ainsi, suite à un appel d'offre, le groupement Initial Consultant et AID observatoire a été retenu pour réaliser cette étude. La méthodologie s'est déclinée en 3 phases :

- Phase 1 : Diagnostic synthétique et hiérarchisation des enjeux et objectifs
- Phase 2 : Proposition de scénario et pré-chiffrage
- Phase 3 : Approfondissement du scénario choisi, mesure des impacts et montage opérationnel.

Le but de l'étude était de proposer des possibilités de réorganisation et de scénographie du centre commercial autour d'un espace public qualitatif en appui et échange avec le projet NPNRU.

L'ensemble des partenaires du projet, y compris l'association des commerçants et le conseil citoyen, ont été associés tout au long de l'étude.

Suite à cette étude, la municipalité a lancé un marché public de maîtrise d'œuvre pour réaliser la requalification du site. L'architecte a été retenu fin juin 2019, il devrait proposer un avant projet définitif en fin d'année 2019, pour un démarrage des travaux en mars 2020.

- Etude « Stratégie de peuplement de l'agglomération aurillacoise et programmation habitat du projet de renouvellement urbain »

Afin d'éviter la concentration de populations précaires et favoriser/renforcer la cohésion sociale sur l'ensemble du territoire intercommunal, une étude appelée « Stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération » a été inscrite au programme de travail du protocole de préfiguration NPNRU.

Cette étude socle pour le projet de renouvellement urbain du quartier de Marmiers, qui a été réalisée avec l'appui du cabinet d'études MERC/AT Citadia, a été lancée le 19 juillet 2016.

Elle a permis :

- de définir les orientations en matière d'équilibre / rééquilibrage du peuplement à l'échelle de l'agglomération ;
- de préconiser la programmation de logements à l'échelle de l'agglomération et notamment sur le quartier prioritaire « Marmiers », afin de contribuer à une plus grande mixité sociale ;
- de rédiger un document cadre précisant les orientations en matière d'attribution de logements sociaux sur le territoire de la CABA.

A noter que ce dernier a été adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 20 juin 2019 et se compose de 4 axes déclinés en 11 orientations (cf. article 6 relatif à la stratégie de relogement et d'attributions).

De plus, la CIL a également adopté les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social et leur mise en œuvre fera l'objet d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

- Étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage de la CABA)

L'étude de définition du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Marmiers, qui a été confiée au Groupement d'Entreprises « JDL Architecture » (composé du cabinet d'architecture JDL, mandataire du groupement et de 4 co-traitants) a été lancée le 24 janvier 2017.

Il s'agit d'une étude ensemble qui intègre les conclusions des quatre autres études (décrites ci-dessus).

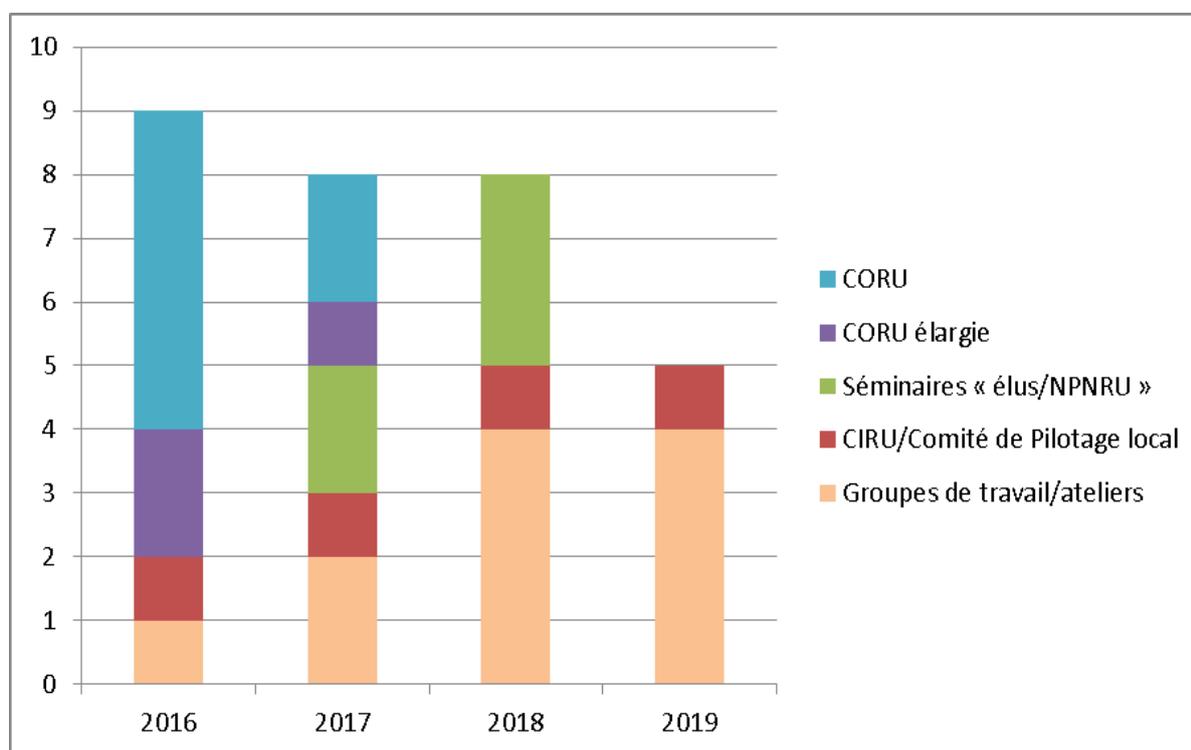
De 2016 à 2019, différentes réunions de travail ont été organisées et ont permis :

- de préciser les éléments de diagnostic et de contexte ;
- d'identifier et valider sept enjeux ;
- d'arrêter et entériner le schéma d'orientations stratégiques pour le futur PRU Marmiers ;
- de décliner deux scénarios de renouvellement urbain ;
- de définir un scénario de synthèse « Parc habité » ;
- de préciser et affiner les différentes opérations qui composent le PRU ;
- de rédiger une maquette financière et un calendrier prévisionnel.

➤ **Concernant les instances partenariales**

Entre 2016 et 2019, 30 rencontres ont été organisées :

Type d'instances \ Années	2016	2017	2018	2019	TOTAL
CORU (instance technique)	5	2	-	-	7
CORU élargie	2	1	-	-	3
Séminaires « élus/NPNRU »	-	2	3	-	5
CIRU / Comité de Pilotage local	1	1	1	1	4
Groupes de travail/ateliers	1	2	4	4	11
TOTAL	9	8	8	5	30



➤ **Concernant le groupe de travail « Participation citoyenne et stratégie de concertation »**

En août 2016, les membres de la CORU ont sollicité les dispositifs/collectifs d'habitants afin qu'ils désignent deux représentants pour participer à ce groupe de travail.

12 personnes ont été identifiées et/ou désignées :

- pour le Conseil de Concertation Locative : quatre personnes ;
- pour le collectif « Mieux Vivre Ensemble » : deux personnes ;
- pour le Conseil de quartier : deux personnes ;
- pour le Conseil citoyen : deux personnes ;
- pour l'association des commerçants de Marmiers : deux personnes (et deux suppléants).

La première rencontre (8 personnes présentes), qui a eu lieu le 23 mars 2017 au Centre social de Marmiers, a permis :

- de rappeler les objectifs poursuivis par le Contrat de Ville 2015/2020 du bassin d'Aurillac et présenter la démarche du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- d'échanger et définir les modalités opérationnelles de fonctionnement du groupe de travail : missions, rôles des membres, format et fréquences des rencontres...

La deuxième rencontre, programmée le 6 avril 2017 à l'appartement de Canteloube (7 personnes présentes) avait pour but :

- d'échanger sur le regard que les membres portent sur le quartier de Marmiers,
- d'évoquer les premières réflexions et hypothèses que le cabinet d'étude JDL soulevait pour la définition du PRU de Marmiers.

La troisième rencontre s'est déroulée le 18 octobre 2017 au Centre social de Marmiers, (8 personnes présentes) et a permis d'évoquer les premières orientations stratégiques.

→ **Les opérations financées au titre du programme de travail**

➤ **Concernant la conduite de PRU**

Maitre d'ouvrage	Libellé de l'opération	Assiette de subvention	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Correspondance en ETP
CABA	Mission de pilotage et coordination du protocole	30 000 €	50 %	15 000 €	0,4 ETP
	Mission de coordination de la participation citoyenne en lien avec la Ville d'Aurillac et Cantal Habitat	21 000 €	50 %	10 500 €	0,4 ETP
Ville d'Aurillac	Pilotage de certaines études	15 000 €	50 %	7 500 €	0,5 ETP

➤ **Concernant les études**

Les deux études suivantes ont été financées à hauteur de 50% par la Caisse des Dépôts :

- étude de programmation Vivacités (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac),
- étude de requalification du pôle commercial Marmiers (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac).

	Études	Maitre d'ouvrage	Assiette de subvention CDC	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC
Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	Étude de programmation Vivacité	Ville d'Aurillac	50 000 €	50 %	25 000 €
	Étude de requalification du pôle commercial Marmiers	Ville d'Aurillac	30 000 €	50 %	15 000 €

L'unité départementale du Cantal de la Direction régionale des entreprises de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi a financé à hauteur de 67% l'étude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire (étude sous maîtrise d'ouvrage Ville d'Aurillac).

	Études	Financier	Maitre d'ouvrage	Assiette de subvention	Taux de subvention	Montant de subvention
Modalités de financement par d'autres partenaires	Étude de faisabilité pour la création d'une régie de quartier ou de territoire	DIRECCTE UT 15	Ville d'Aurillac	50 000 €	50 %	25 000 €

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

A partir du secteur levier d'intervention (bleu) concentrant les interventions de renouvellement urbain, les secteurs pavillonnaires immédiatement périphériques, qui à l'origine conféraient l'essentiel de l'attractivité au quartier Marmiers, vont être les premiers à bénéficier en retour de cette valorisation de leur nouvel environnement (orange).



Cette « montée en gamme » soutiendra également les copropriétés « Plein soleil » (rouge) insérées dans le logement social. Des interventions sur leur revalorisation (résidentialisation de leurs espaces extérieurs, réhabilitation thermique, etc...) prendraient aujourd'hui tout leur sens en développant la dynamique de valorisation à l'œuvre grâce aux actions menées dans le cadre du NPNRU. L'intervention sur les commerces devraient également améliorer leurs conditions de fonctionnement social-urbain. Globalement c'est donc l'ensemble de leur image qui va ainsi se trouver valorisée.

A termes le projet NPNRU rend également possible une intervention qualitative globale sur la polarité commerciale soutenue dès à présent par la requalification de ses dessertes internes et qui, en lien avec le retraitement du carrefour avec l'avenue du Plomb de Cantal et l'ancien FJT (Jaune) ainsi que le développement des équipements, pourrait constituer une véritable polarité urbaine.

Enfin, au sud-est vers la Jordane et le grand pôle d'équipements d'agglomération situé à Arpajon sur Cère, des emprises foncières pourront favorablement s'urbaniser afin de déployer une offre attractive de terrain en centralité urbaine proche de l'ensemble des équipements dans un environnement favorable (Vert au sud-est).

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.

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :

Augmenter la diversité de l'habitat

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier	148	159		Le quartier est aujourd'hui composé de 429 logements locatifs sociaux et de 148 logements privés.	Diversifier de manière progressive le peuplement du QPV par la création d'un habitat diversifié (social spécifique dans un premier temps puis en accession en fin de NPNRU).
Ratio nombre de logements sociaux sur le QPV	429 logements locatifs sociaux (LLS)	-45% de LLS			

2. Améliorer la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre d'équipements dans le quartier	1			- un manque d'équipements de proximité et attractifs dédiés aux enfants et aux jeunes ; - fermeture d'un groupe scolaire laissant place à des bâtiments vétustes et non utilisés.	Développer l'animation et la vie sociale en cœur de quartier grâce à la polarité d'équipements pour les habitants et l'ensemble de l'agglomération
Offre de services dans le quartier					

3. Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :

Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Travaux d'amélioration/ d'aménagement réalisés sur l'espace commercial.				Un centre commercial qui cumule des carences donnant une image négative (allées piétonnes fortement dégradées, un taux important de vacance des cellules commerciales...).	Revaloriser la polarité commerciale pour en pérenniser l'offre
Activités économiques / services de proximité développés					

4. Réaliser des aménagements de qualité pour un meilleur fonctionnement social du quartier

Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte :

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

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de résidentialisation effectué	0	4		- déficit d'attractivité de certains programmes HLM (Cortat et Canteloube) lié notamment à l'absence de résidentialisation (digicodes, portes régulièrement cassées...)	Maîtrise du peuplement sur le patrimoine existant par l'amélioration de l'accessibilité aux logements et une résidentialisation prenant en charge la gestion des conflits d'usages liés à l'ancien espace central commun.
Nombre d'ascenseur installé	0	10			
Nombre de parkings publics et privés créés ou réhabilités					
Nombre de logement rénové et/ou réadapté					

5. Contribuer à l'intégration du quartier dans son environnement et faciliter les déplacements et l'accessibilité des habitants et usagers du quartier

*Objectif incontournable
du NPNRU auquel il se
rapporte :*

Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants

Indicateurs de résultat	T0	T fin de convention	T long terme	Éléments de contexte explicatifs de la cible visée	Éléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Nombre de mètre linéaire créé en piste cyclable				<ul style="list-style-type: none"> - des sites « Accidentogènes » : rue de Marmiersse (avec une circulation dense aux heures de pointe), rue Georges Clémenceau, entrées/sorties dangereuses d'immeuble (résidence de Canteloube...) ; - des espaces verts peu attractifs, voire quasiment inutilisés, souillés par les déjections canines ; - des espaces publics connexes sous exploités et peu fréquentés (Ancien J-sport / derrière la résidence de Canteloube). 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'une identité « ville – parc » à partir du développement de l'ancien square Jara en parc linéaire et son raccordement au reste du territoire - Renforcement de l'usage des déplacements doux en ville en lien avec le plan urbain global - Changer l'image du quartier
Nombre de mètre linéaire de voie douce créé (chemin piétons)					
Nombre de mètre carré d'espace vert créé et/ou réhabilité					
Nombre de mètre linéaire de voirie réhabilité					

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

LES QUATRE PILIERS DE L'ACTION SUR MARMIERS

1. Revaloriser et conforter le pôle commercial

Par la scénographie, la mise en valeur des commerces sur le flux, l'accessibilité et le confort.

Et requalifier l'entrée de quartier par la requalification du boulevard (sécurité).

2. Créer les conditions d'un renouvellement de l'offre des produits habitat

pour lesquelles on viendrait vivre à Marmiers (mixité) : Atteindre un effet de seuil.

Eco-quartier, « ville à la campagne », « ville parc ».

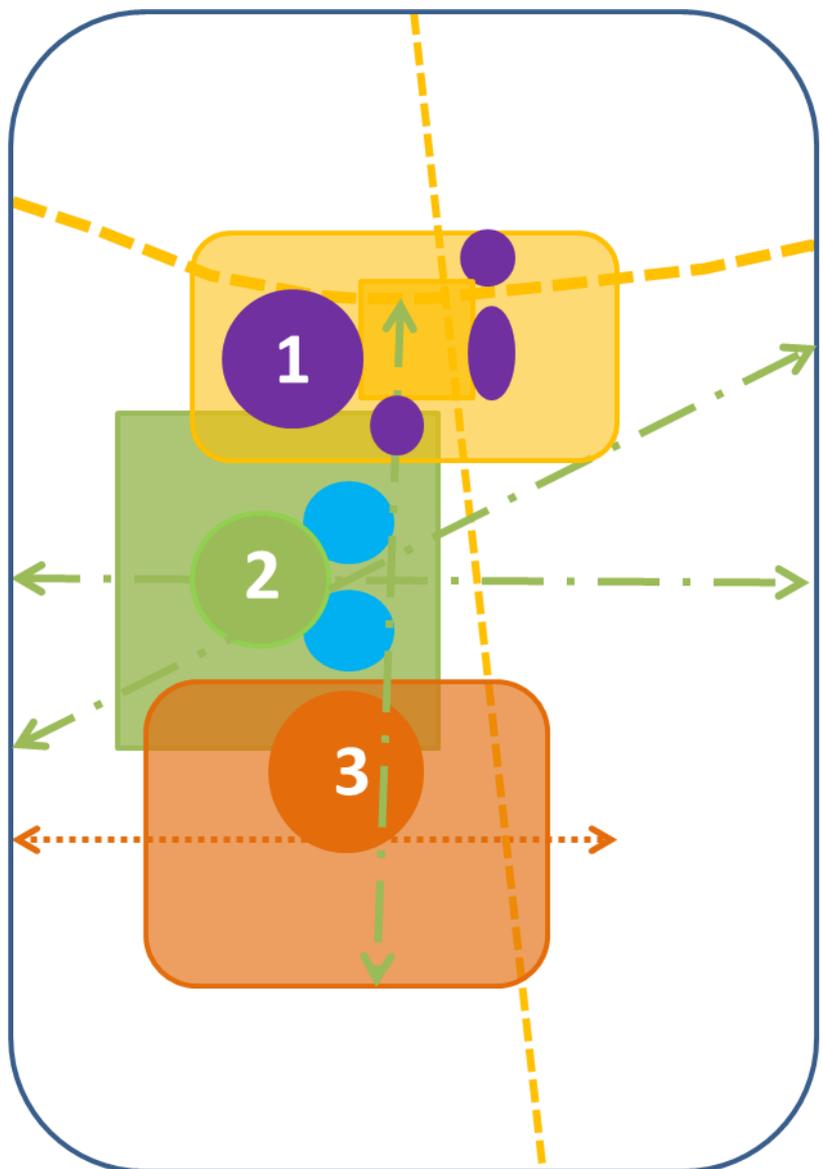
3. Supprimer les configurations pénalisantes pour régler les problèmes d'incivilité et de trafics

(FJT, arrière centre commercial) et **corriger l'image** des patrimoines ayant un impact négatif sur l'attractivité.

4. Accompagner une meilleure répartition de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération

en la développant dans des secteurs attractifs pour le logement (présence de services) et en la dédensifiant sur le quartier Marmiers.

Le schéma de programmation urbaine



1. Séquence Commerces – Activités :

Compte tenu de l'évolution de l'environnement concurrentiel (chiffres captables, bassin de chalandise...) requalifier l'ensemble en lien avec la reconquête du boulevard. Intégrer à la réflexion l'ancien centre social et la bande de foncier Orange pour mettre en scène cette polarité.

2. Séquence Espaces verts - Equipements :

Centre social et locaux associatifs au cœur d'un environnement type Hélias ,associés au renouvellement de l'habitat dans un projet « ville-parc ». Support de liens vers les commerces et équipements) et inscrit dans le réseau vert de l'agglomération.

3. Séquence Habitat :

Réaliser sur la partie centrale une opération de changement d'image et de diversification reliant les tissus pavillonnaires, permettant la démolition des produits obsolètes et la requalification du patrimoine conservé.

Le schéma urbain d'orientations stratégiques



SECTEURS D'INTERVENTIONS PRIORITAIRES DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

CREATION D'EQUIPEMENTS

DEVELOPPEMENT DE LA VOCATION ECONOMIQUE

ESPACE PUBLIC VOIES APAISEES

ESPACES VERTS, LIAISONS DOUCES INTERNES ET VERS AMENITES EXTERIEURES

STRATEGIES PATRIMONIALES A DEFINIR PAR GROUPE

INTERVENTIONS PATRIMONIALES REHAB / RESID SUR COPROPRIETE

INTERVENTIONS PERIPHERIQUES A TERME (HORS QPV)

Comparaison des deux scénarios « L'allée serpentine » et « Le parc habité » à long terme



Plan existant



Plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire Marmiers



Plan guide détaillé du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire Marmiers



Présentation du plan guide du PRIR de Marmiers



L'entrée de quartier :

- démolition du Vieux Marmiers (92 lgts),
- reconstitution de 12 maisons en locatif,
- résidentialisation de Cortat (62 lgts),
- requalification des allées du centre commercial,
- opération Cré@cité.

Le cœur de quartier – Parc habité :

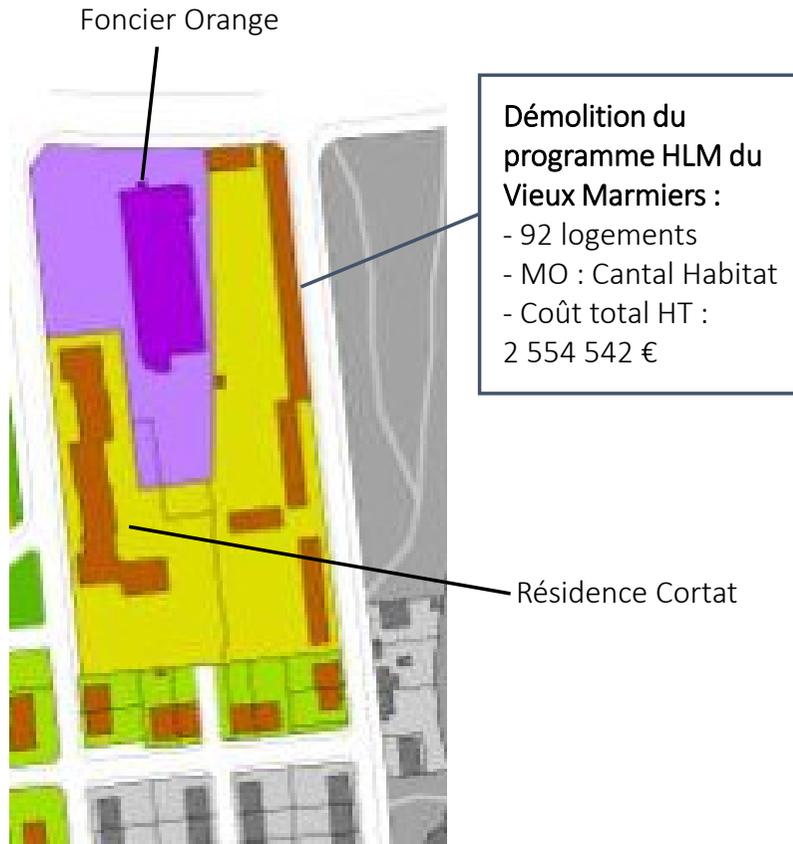
- démolition de Clémenceau (119 lgts),
- diversification par la construction de 13 pavillons individuels (9 PSLA et 4 lots libres ou construits),
- opération Vivacité,
- requalification du square Jara, des rues Clémenceau, Cortat, Ravel et Cère ainsi que réalisation d'une trame verte.

Secteur sud Marmiers – Séquence habitat :

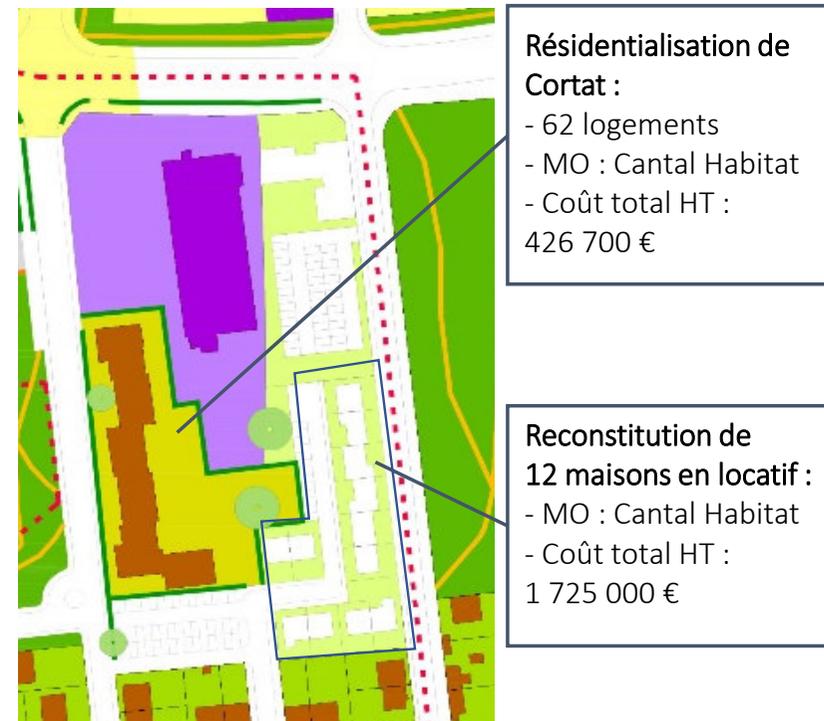
- reconstitution de 4 pavillons (LLS),
- résidentialisation de Canteloube (156 logements),
- aménagements extérieurs et coulée verte,
- adaptation au vieillissement de la population.

L'entrée de quartier : Zoom Marmiers - Cortat

Plan actuel

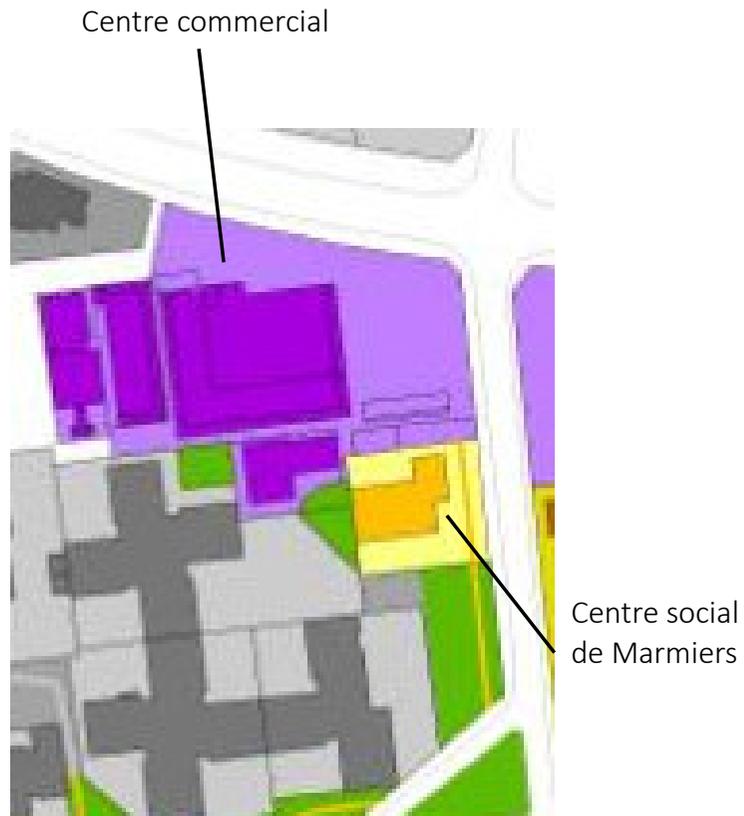


Plan guide projeté

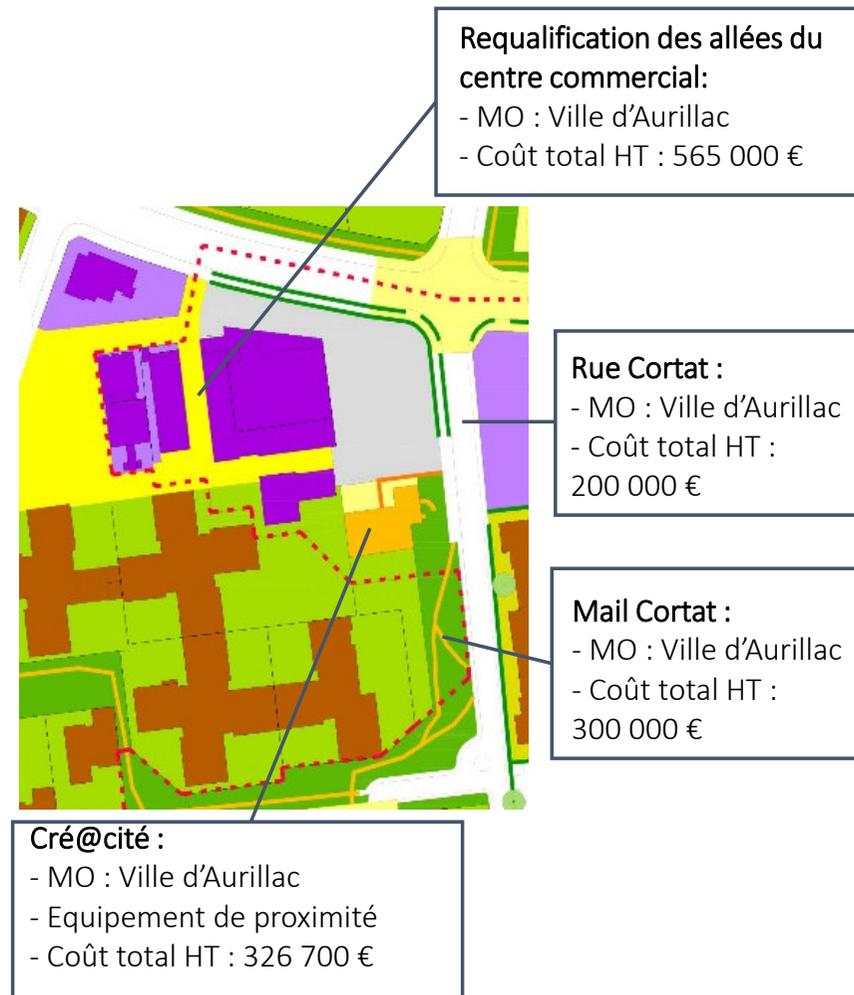


L'entrée de quartier : Zoom sur le centre commercial

Plan actuel

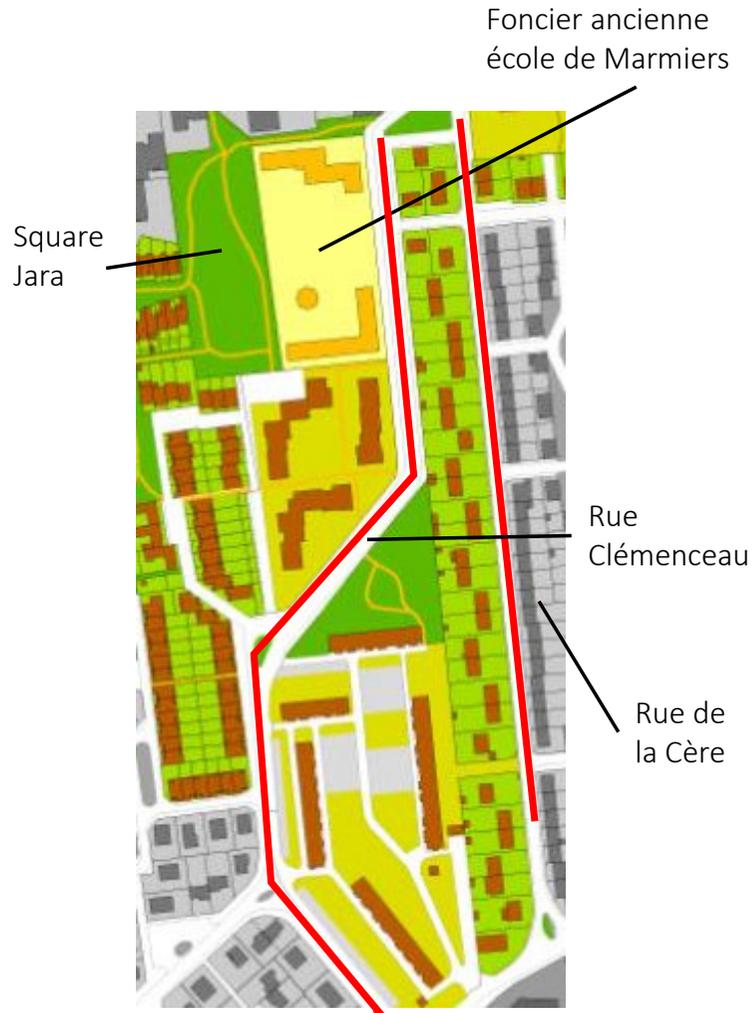


Plan guide projeté



Le cœur de quartier : Zoom sur l'équipement de proximité et les aménagements

Plan actuel



Plan guide projeté



Vivacité :

- MO : Ville d'Aurillac
- Equipement de proximité
- Coût total HT : 6 000 000 €

Parvis de Vivacité :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 500 000 €

Requalification du square Jara :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 619 796 €

Trame verte/coulée verte :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 391 000 €

Reprise/amélioration de la rue de la Cère :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 1 000 000 €

Requalification de la rue Clémenceau :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT : 475 000 €

Le cœur de quartier : Séquence habitat

Plan actuel



Rue
Ravel

**Démolition du programme
HLM de Clémenceau :**

- 119 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 4 963 320 €

Plan guide projeté



**Diversification par la
construction de 13
pavillons individuels :**

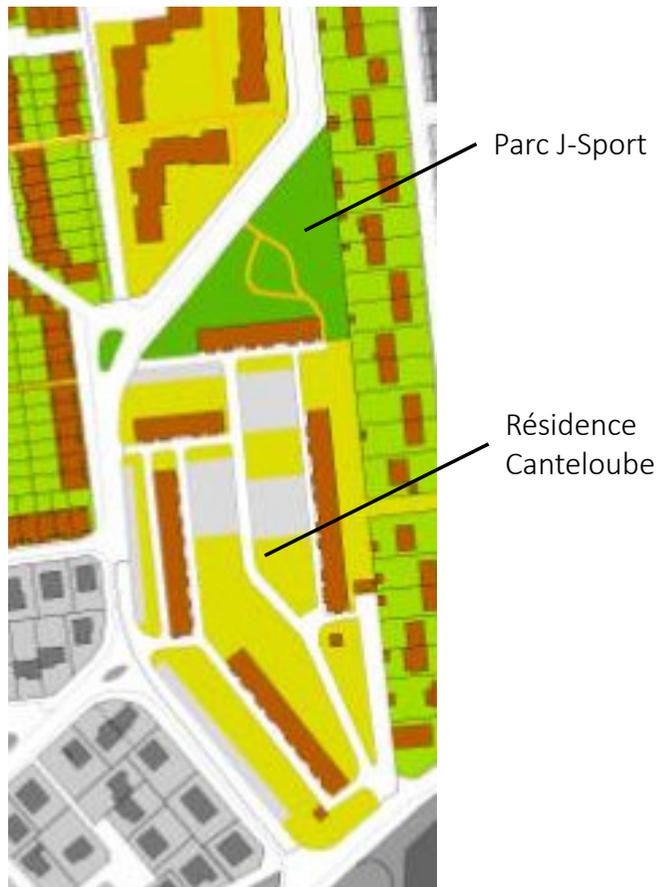
- 9 PSLA et 4 lots libres
- MO : Cantal Habitat

Reprise rue Ravel :

- MO : Ville d'Aurillac
- Coût total HT :
50 000 €

Secteur sud Marmiers : Séquence habitat

Plan actuel



Plan guide projeté



Reconstitution de 4 pavillons (LLS) :

- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 728 313 €

Résidentialisation du parc HLM de Canteloube :

- 156 logements
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 2 888 468 €

Coulée verte/Aménagements pieds d'immeubles :

- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 620 000 €

Adaptation au vieillissement :

- Réhabilitation de 20 lgts des résidences Canteloube
- MO : Cantal Habitat
- Coût total HT : 300 000 €

AVANT – APRES



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

Plan scénario de synthèse et démolitions



Plan scénario de synthèse espaces verts



-  espaces verts publics
-  espaces verts privés
-  cheminements publics

Plan scénario de synthèse zoom nord

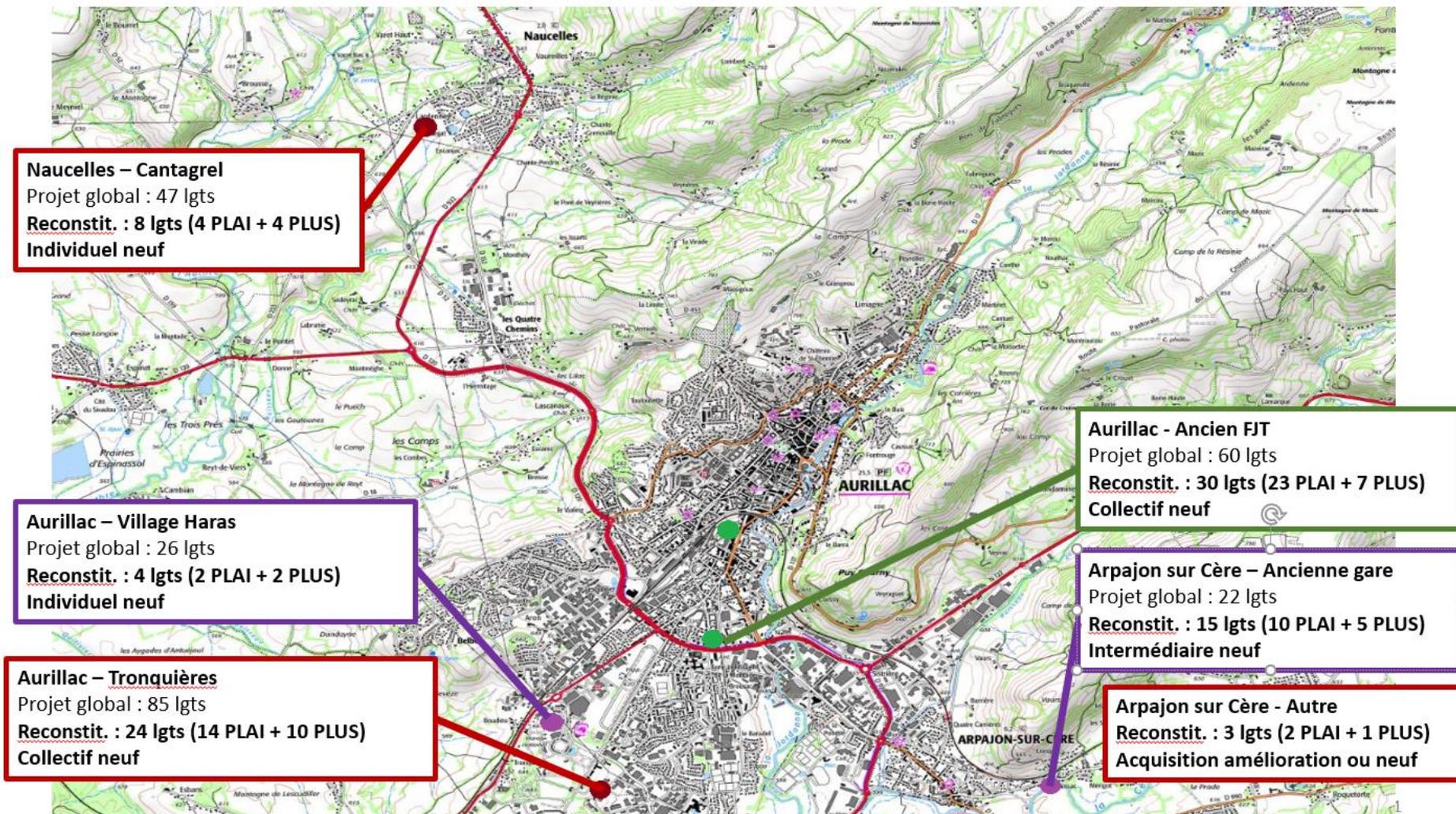


Plan scénario de synthèse zoom sud



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

Reconstitution hors site



Reconstitution sur site



Reconstitution de **12 maisons en locatif social**

Diversification de l'offre par la construction de **9 pavillons** (prêt social de location-accession - **PSLA**)

Diversification de l'offre par la construction de **4 lots libres**

Reconstitution de **4 maisons en locatif social**

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

Plan foncier existant



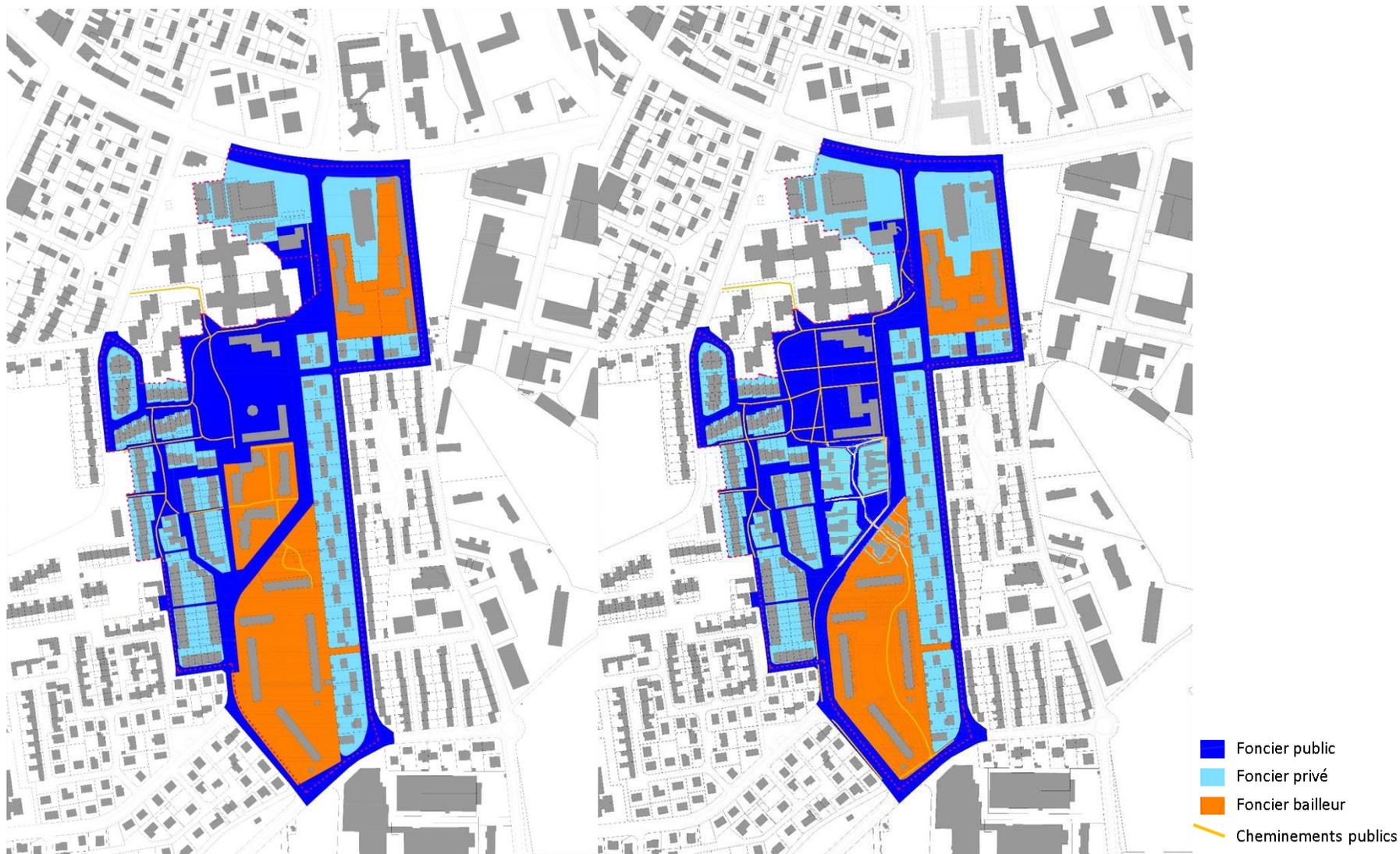
- Foncier public
- Foncier privé
- Foncier bailleur
- Cheminements publics

Plan foncier du projet



- Foncier public
- Foncier privé
- Foncier bailleur
- Cheminements publics

AVANT/APRES



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

SANS OBJET

Annexe B1 – Description des contreparties foncières pour le groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité)

SANS OBJET

Annexe B2 – Description des contreparties en droits de réservation de logements locatifs sociaux pour Action Logement services (des apports en faveur de la mixité)

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

Au total, les contreparties cédées représentent **40 droits de réservation de logements locatifs sociaux**, correspondant à **40 %** du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification sont financées par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

- Le nombre global de droits de réservation en droits uniques est calculé sur les bases suivantes :

Calcul du nombre de droits de réservation en droits uniques selon la catégorie d'opération				
Zones géographiques/Type d'opérations	% sur nombre total de logements construits hors QPV	% sur nombre total de logements construits en QPV	% sur nombre total de logements requalifiés < à 45 000 €	% sur nombre total de logements requalifiés > à 45 000 €
4 - Autres Grands pôles	40,0% soit 32 droits	56,0% soit 8 droits	56,0% soit XX droits	64,0% soit XX droits

- Parmi ce volume global de réservations en droits uniques, pour les premières mises en location des opérations de reconstitution et de requalification en milieu vacant, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :
 - 12,5% du nombre total de logements reconstitués hors QPV soit 10 droits ;
 - 17,5 % du nombre total de logements reconstitués en QPV et requalifiés dont le coût est inférieur à 45 000 € par logement soit 3 droits.

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle

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

Organisme de logement social	Nombre de droits de réservation (droits uniques)
Cantal Habitat	40

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

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

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation

entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site, 32 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services (dont 10 droits aux premières mises en location).

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

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

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 10 droits de réservation hors QPV selon la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
Hors QPV – opération de construction neuve de 15 logements intermédiaires – Foncier Ancienne Gare – Arpajon-Sur-Cère	Cantal Habitat	2024	1 droit	
Hors QPV – 3 logements – Autre foncier – Arpajon-Sur-Cère	Cantal Habitat	2024	1 droit	
Hors QPV – opération de construction neuve de 30 logements dans collectif – Foncier ancien FJT, rue Tivoli – Aurillac	Cantal Habitat	2024	3 droits	
Hors QPV – opération de construction neuve de 4 logements individuels – Village des Haras – Aurillac	Cantal Habitat	2022	1 droit	
Hors QPV – opération de construction neuve de 24 logements dans collectif – Tronquières – Aurillac	Cantal Habitat	2024	3 droits	
Hors QPV – opération de construction neuve de 8 logements individuels – Cantagrel – Naucelles	Cantal Habitat	2024	1 droit	

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

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

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

Au total, 8 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain (dont 3 droits aux premières mises en location).

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

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

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 3 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires
En QPV – opération de de construction neuve de 12 logements individuels sur le foncier de l'ancienne résidence Marmiers démolie	Cantal Habitat	2023	2 droits	
En QPV – opération de de construction neuve de 4 logements individuels sur le foncier du parc J-Sport	Cantal Habitat	2024	1 droit	

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

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

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

Au total, 0 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification ayant nécessité la libération des logements concernés est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits sont répartis entre :

- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45 000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location),
- 0 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45 000 € par logement (dont 0 droits aux premières mises en location).

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

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

Pour les premières mises en location, Action Logement Services bénéficiera de 0 droits de réservation en QPV selon, la répartition suivante envisagée* :

Localisation visée**	Organisme de logement social	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation	Commentaires***

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

** Adresse précise et nom de la commune

*** Préciser le niveau de requalification : < 45 K€ ou >45 K€ par logement

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

Au total, 0 droits de réservation en droits uniques sont mis à disposition d'Action Logement Services au titre des logements locatifs sociaux dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Ces droits sont répartis entre :

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

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

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

C - Dispositions communes

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

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

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

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

Annexe C1 – Echancier prévisionnel (calendrier prévisionnel) présentant l'enchaînement des opérations

Intitulé	2020				2021				2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Postes dédiés à mi-temps - CABA	2020-2029																			
Relèvement/Démolition - Cantal Habitat																				
Relèvement Marmiers	2016 - Avril 2021																			
Démolition Marmiers	Maitrise d'œuvre + consultation				Travaux : Avril - Déc 2021															
Relèvement Clemenceau					Mars 2021 - Juin 2023															
Démolition Clémenceau									Maitrise d'œuvre				Démolition							
Reconstitution sur site - Cantal Habitat																				
Reconstitution 12 LLS - Foncier Marmiers					Terrassement : sept -déc 2021				Travaux											
Diversification 4 pavillons (lots libres) - Foncier Clemenceau													2024-2026							
Diversification 9 pavillons (PSLA) - Foncier Clemenceau													2024-2026							
Reconstitution 4 pavillons LLS - Foncier J-Sport													2024-2026							
Reconstitution hors site - Cantal Habitat																				
Reconstitution Tronquières - 24 LLS													2023-2026							
Reconstitution Arpajon - ancienne gare - 15 LLS													2023-2025							
Reconstitution Arpajon - autre - 3 LLS													2024-2028							
Reconstitution Naucelles - 8 LLS													2023-2025							
Reconstitution site ancien FJT - 30 LLS													2024-2028							
Reconstitution village des Haras - 4 LLS					Février/mars 2021 - Troisième trimestre 2022															
Résidentialisation - Cantal Habitat																				
Résidence Canteloube - Ascenseurs																				
Résidence Canteloube - Coulée verte																				
Résidence Cortat																				
Equipements publics - Ville d'Aurillac																				
Opération Viv@cité																				
Opération Cré@cité																				
Aménagements - Ville d'Aurillac																				
Requalification des allées du centre commercial																				
Mail + rue de Cortat																				
Requalification du square Jara																				
Parvis Vivacité																				
Trame verte / coulée verte																				
Reprise de la rue Ravel																				
Requalification de la rue Clemenceau																				
Reprise/amélioration de la rue de la Cère																				

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

Typologie	Intitulé	Nbre logts	MOA	Ratio €/HT/logt	Coût total HT	Ressources financières								Etat	FEDER	Prêts CDC	Prêts bonifiés	Autre (valorisation foncière)	Calendrier prévisionnel	
						Aurillac	CABA	CD	CR	Bailleurs (hors prêts)	ANRU									
											Montant prévisionnel	Assiette de financement	Taux de financement							
Conduite du projet NPNRU	Postes dédiés à mi-temps		CABA		630 000		315 000					315 000	630 000	50%						2020 - 2029
Démolition de logements sociaux	Démolition Marmiers	92	Cantal Habitat	24 027	2 210 493		193 019					1 737 174	1 930 193	90%					280 300	2020 - 2021
Démolition de logements sociaux	Démolition Clémenceau	119	Cantal Habitat	41 709	4 963 320		489 612					4 406 508	4 896 120	90%					67 200	2021 - 2024
Minoration de loyers	Relogement Clémenceau - Minoration loyers	15	Cantal Habitat	-	-							92 500	-	-						2022 - 2023
Construction de logements sociaux	Reconstitution Tronquières (hors site)	24	Cantal Habitat	141 610	3 398 635					420 000		109 200	-	-			2 609 235	260 200		2023 - 2026
Construction de logements sociaux	Reconstitution Arpajon - ancienne gare (hors site)	15	Cantal Habitat	135 952	2 039 286					315 000		78 000	-	-			1 486 786	159 500		2023 - 2025
Construction de logements sociaux	Reconstitution Arpajon - autre ? (hors site)	3	Cantal Habitat	176 743	530 229					147 001		15 600	-	-			335 728	31 900		2024 - 2028
Construction de logements sociaux	Reconstitution Naucelles (hors site)	8	Cantal Habitat	195 525	1 564 200					168 000		25 200	-	-			1 312 600	58 400		2023 - 2025
Construction de logements sociaux	Reconstitution site FJT (hors site)	30	Cantal Habitat	156 111	4 683 330		200 000			588 000		179 400	-	-			3 404 430	311 500		2024 - 2028
Construction de logements sociaux	Reconstitution village des Haras (hors site)	4	Cantal Habitat	156 713	626 852					57 030		15 600	-	-			510 022	44 200		2021 - 2022
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS J-Sport (sur site)	4	Cantal Habitat	182 078	728 313					84 000			-	-			617 513	26 800		2024 - 2026
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS maisons seniors (sur site)	12	Cantal Habitat	143 750	1 725 000		100 000			157 125		31 500	-	-			1 349 975	86 400		2021 - 2023
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	156	Cantal Habitat	18 516	2 888 468				420 000	888 468		75 000	873 376	8,59%			1 505 000			2020 - 2022
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Cortat	62	Cantal Habitat	6 882	426 700				300 000	126 700										2021 - 2022
Accession à la propriété	Primes d'accession - Rue Ravel	6	Cantal Habitat	10 000	60 000							60 000	-	-						2024 - 2026
	Primes d'accession - J-Sport	3	Cantal Habitat	10 000	30 000							30 000	-	-						
Equipements de proximité	Opération Viv@cit�		Aurillac		6 000 000	2 575 864	250 000		2 200 000				-	-	242 593	731 543				2020 - 2022
Equipements de proximité	Opération Cr�@cit�		Aurillac		326 700	326 700							-	-						2023 - 2024
Aménagements	Bilan opération d'ensemble		Aurillac		5 457 177	3 340 453	1 000 000		1 040 000			76 724	595 720	12,88%						2020 - 2024
Autre opérat* concourrant à la requalificat*	Aménagements extérieurs et coulée verte		Cantal Habitat		620 000				500 000	120 000			-	-						2023
Autre opérat* concourrant à la requalificat*	Adaptation au vieillissement Canteloube		Cantal Habitat		300 000			150 000		150 000			-	-						2023 - 2024
TOTAL					39 208 703	6 243 017	2 547 631	150 000	4 460 000	3 221 324	7 247 406	-	-	242 593	731 543	13 131 289	978 900	347 500		

Annexe C3 - Fiches descriptives des opérations programmées Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'ANRU au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, ...) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les éléments clés et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, ...)
- Apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, ...)
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de prise en compte des dépenses de l'opération validée par l'ANRU, conditions spécifiques de financement actées par l'ANRU, calcul du financement prévisionnel ANRU conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

Fiche opération détaillée - NPNRU

C0761-14-0003 - Equipe projet pilotage PRU Marmiers

Référence Agora : 761-6015001-14-0001-001

Version Brouillon

Opération contractualisée : Oui depuis le 08/06/2020

Opération engagée : Oui depuis le 16/11/2020

Dernière version validée : Oui depuis le 20/05/2022

Identification de l'opération			
Contrat :	C0761 - Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC		
Nature / modèle :	14 - Etudes et conduite de projet		
Maitre d'ouvrage (MO) :	24150023000016 - COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DU BASSIN D AURILLAC		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Régionale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	Pierre MATHONIER Président	Responsable opérationnel :	Alexandre BERGER Directeur de projet
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement :	QP015001 - Aurillac Sud	Situation :	Sur site
Commune (réalisation ou reconstitution) :	15000 - AURILLAC	Zonage :	03
Adresse :	Quartier NPNRU 15000 AURILLAC		
Objectifs contractuels			
Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :			
Dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier prioritaire Marmiers, la CABA assurera le pilotage du projet, la coordination des maîtres d'ouvrage, le suivi de l'avancement des opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet. Pour ce faire, une équipe de projet stratégique sera structurée au sein de l'EPCI autour d'un directeur de projet RU et d'un chargé de mission PRU.			
Complément de description de l'opération			

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calendrier opérationnel

Date du document actant le financement de l'ANRU :	08/06/2020	Date de prise en compte des dépenses :	01/01/2020
Date prévisionnelle de lancement opérationnel et durée :	S1	2020	20 semestres

Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération d'ingénierie :	Moyens internes	Nombre d'ETP moyen / an :	1,20
--------------------------------------	-----------------	---------------------------	------

Avancement physico financier

Dates clés de réalisation de l'opération

Date du lancement opérationnel :	01/01/2020	Date de fin de l'opération estimée :	31/12/2029
----------------------------------	------------	--------------------------------------	------------

Etat avancement physique

Etat avancement :	Travaux et prestations en cours		
Date démarrage actions maîtrise foncière / immobilière :		Date démarrage actions préparatoires :	
Date de démarrage des travaux :		Date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme :	

Suivi des délais

Date pivot de calcul des délais :	31/12/2020		
Date limite de demande de DAS :	30/06/2022	Date de la première demande de DAS :	16/10/2020
		Date de la DAS :	25/05/2021
Date limite de caducité :	31/12/2030	Date de la première demande de paiement :	
Date limite de demande de solde :	30/06/2032	Date de la demande de solde :	

	Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvremt) :	
--	--	--

Opération C0761-14-0003

Concours financiers**Détail dépenses-recettes subventionnables**

	Coûts HT	Coûts TTC	Coûts retenus
Prestations externes :	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Moyens internes :	630 000,00 €	630 000,00 €	630 000,00 €
Coûts totaux :	630 000,00 €	630 000,00 €	630 000,00 €

Détail concours financiers

Assiette - Prestations externes :	0,00 €	Taux Subvention ANRU - Prestations externes :	0.000000 %	Montant subvention - Prestations externes :	0,00 €
Assiette - Moyens internes :	630 000,00 €	Taux Subvention ANRU - Moyens internes :	50.000000 %	Montant subvention - Moyens internes :	315 000,00 €
Assiette ANRU :	630 000,00 €	Taux de subvention ANRU :	50.000000 %	Montant subvention ANRU :	315 000,00 €

Détail majorations

Taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence :	0.000000 %	Taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité :	0.000000 %
--	------------	--	------------

Paiements réalisés

Paiements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif
Acompte Automatique 1		20,00%	63 000,00 €	26/05/2021
Acompte Automatique 2		5,71%	18 000,00 €	30/05/2022
SOLDE	0,00 €	0,00%	0,00 €	
Total		25,71%	81 000,00 €	

CREA

Date limite de soumission du CREA:	24 Février	% avancement financier justifié au CREA:	20,00%
------------------------------------	------------	--	--------

Paiements prévisionnels

Statut échéancier :	en cours	Date d'entrée en vigueur : 25/05/2021		
Paiements prévisionnels	Echéancier prévisionnel	% subvention	Montant échéancier théorique	Montant versement prévisionnel
Acompte automatique 1	25/05/2021	20.00 %	63 000,00 €	63 000,00 €
Acompte automatique 2	2ème Trimestre 2022	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 3	2ème Trimestre 2023	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 4	2ème Trimestre 2024	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 5	2ème Trimestre 2025	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 6	2ème Trimestre 2026	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 7	2ème Trimestre 2027	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Acompte automatique 8	2ème Trimestre 2028	5.71 %	18 000,00 €	18 000,00 €
Total		:txt,PourcentageEchaeance	:txt,total1Echance	:txt,total2Echance

Légende

valeur sur un fond orange : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation

valeur sur un fond jaune : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement

valeur sur un fond rouge clair : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
Opération : C0761-15-0013 RELOGEMENT DE 96 MENAGES-RESIDENCE CLEMENCEAU

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-15-0013	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RELOGEMENT DE 96 MENAGES-RESIDENCE CLEMENCEAU
Nature de l'opération :	15 - Relogement des ménages avec minoration de loyer	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
MINORATION DE LOYERS SUITE AU RELOGEMENT DE 96 MENAGES SUITE A LA DEMOLITION DE LA RESIDENCE CLEMENCEAU			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	10 A 30 RUE GEORGES CLEMENCEAU	
Caractéristiques de l'opération			
Nombre prévisionnel de ménages relogés	15		

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	4
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Subvention ANRU NPNRU	92 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
Opération : C0761-21-0001 Démolition de 92 logements - Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marmiesse)

Numéro de la version : 4 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-21-0001	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-21-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	Démolition de 92 logements - Résidence Marmiers (du 2 au 22 rue Marmiesse)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Démolition de l'ensemble immobilier rue de Marmiesse ' 92 logements ' opération située à l'entrée du QPV identifiée comme première et prioritaire pour amorcer la transformation du quartier (ensemble construit avant 1960 dont les caractéristiques ne répondent plus à la demande actuelle) ' Une partie des terrains est notamment identifiée pour de la reconstitution.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	2 à 22 rue de Marmiesse	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2018	9
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Forfaits relogements-date de prise en compte retenue par le CE ou le DG	Date de prise en compte des dépenses pour le calcul des forfaits relogements et de l'IPE à la date du 22 mai 2018 validée par le CE du 09/10/2019
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration de 10% validée en CE du 04/05/2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	2 279 462,28 €
Taux max NPNRU	90,00 %
Subvention ANRU NPNRU	2 051 516,05 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	10,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-21-0002 Démolition de 119 logements - Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-21-0002	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-21-0001-002
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	Démolition de 119 logements - Résidence Clémenceau (10/30 rue Clémenceau)
Nature de l'opération :	21 - Démolition de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Démolition de la résidence Clémenceau en coeur de quartier ' 119 logements ' pour coulée verte (changement de l'image et du ressenti du quartier)et accession à la propriété (mixité sociale)			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	10 A 30 RUE GEORGES CLEMENCEAU	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	7
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Majoration pour les MO en CGLLS ou visés par l'article 3.1.2.	Majoration de 10% validée en CE du 4 Mai 2022

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	4 896 120,14 €
Taux max NPNRU	90,00 %
Subvention ANRU NPNRU	4 406 508,13 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	10,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
Opération : C0761-24-0004 Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-24-0004	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-24-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	21150014500019 COMMUNE DE AURILLAC	Intitulé de l'opération	Aménagements des allées du centre commercial de Marmiers
Nature de l'opération :	24 - Aménagement d'ensemble	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>L'aménagement des allées du centre commercial de Marmiers est une opération qui consiste à acquérir le sol des galeries marchandes pour traiter l'ensemble des allées commerciales marchandes en requalifiant l'espace de manière qualitative. L'objectif étant d'améliorer le confort et la sécurité des chalands dans les allées commerçantes, de consolider l'attractivité du site, de maintenir voire développer la diversité commerciale et de maximiser les flux pour générer une clientèle complémentaire. Cette opération s'inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble portée par la Ville d'Aurillac qui comprend les aménagements liés au parvis de Viv@cité, ceux du square Jara, ceux de la coulée verte dans la continuité du square, l'aménagement des rues Cortat, Clémenceau, Ravel et de la Cère.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	Allées centre commercial de Marmiers	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2022	4
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	595 720,35 €
Taux max NPNRU	12,88 %
Subvention ANRU NPNRU	76 724,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0005 RECONSTITUTION DANS QPV DE 4 LLS en individuel (4 PLUS)- J SPORT AURILLAC

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0005	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-31-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION DANS QPV DE 4 LLS en individuel (4 PLUS)- J SPORT AURILLAC
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Réalisation de 4 logements individuels (4 PLUS) sur terrain situé en coeur de quartier au droit de la rue Clémenceau (parcelle BC 404) appartenant à Cantal Habitat

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	rue Georges Clémenceau

Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	4
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	4	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	1		

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	6
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	0,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0006 RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS individuels (5 PLAI et 7 PLUS)

Numéro de la version : 3 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0006	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-31-0001-002
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION DANS QPV DE 12 LLS individuels (5 PLAI et 7 PLUS)
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Réalisation de 12 logements en individuel intergénérationnels dont 5 PLAI et 7 PLUS sur terrain situé rue Raymond Cortat (au sud de la parcelle AZ 5)

Localisation de l'opération		
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	Rue Raymond Cortat

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	12
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	7	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	5
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		2	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2021	6
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Localisation dans un QPV, un quartier ayant bénéficié du PNRU, une commune dont la part de LLS > 50%	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	46 900,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	39 500,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	31 500,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Fiche opération détaillée - NPNRU

C0761-31-0007 - RECONSTITUTION hors QPV DE 4 LLS en individuel (2 PLAI et 2 PLUS) - Village des Haras

Référence Agora : 761-6015001-31-0001-003

Version Brouillon

Opération contractualisée : Oui depuis le 08/06/2020

Opération engagée : Oui depuis le 28/09/2021

Dernière version validée : Oui depuis le 27/06/2022

Identification de l'opération

Contrat :	C0761 - Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC		
Nature / modèle :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux		
Maitre d'ouvrage (MO) :	27150001900010 - OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Régionale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	Jean-Antoine MOINS PRESIDENT	Responsable opérationnel :	Hervé PINGET DIRECTEUR

Localisation de l'opération

QPV de rattachement :	QP015001 - Aurillac Sud	Situation :	Hors QPV
Commune (réalisation ou reconstitution) :	15000 - AURILLAC	Zonage :	03

Adresse :

VILLAGE DES HARAS

Objectifs contractuels

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

Réalisation hors QPV de 4 LLS en individuel dont 2 PLAI et 2 PLUS ' Village des Haras

Complément de description de l'opération

Date limite de demande de solde :	30/06/2025	Date de la demande de solde :	
		Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvrement) :	

Opération C0761-31-0007

Concours financiers**Détail dépenses subventionnables**

	Coûts HT	Coûts TTC
Etudes préalables :	51 143,80 €	53 956,70 €
Acquisition foncière et immobilière :	0,00 €	0,00 €
Honoraires et conduite de projet :		
Travaux :	541 054,86 €	570 812,88 €
Autres :	34 653,90 €	36 559,86 €
Coûts totaux :	626 852,56 €	661 329,44 €

Détail concours financiers

Montant prêts bonifiés AL - PLUS :	24 600,00 €	Montant prêts bonifiés AL - PLAI :	19 600,00 €
Montant total prêts bonifiés AL :	44 200,00 €	Montant du Prêt bonifié octroyé par Action Logement :	0,00 €
Montant subvention ANRU :	15 600,00 €		
Montant concours financier:	59 800,00 €		

Détail majorations

Taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence :	0.000000 %	Montant majoration complémentaire par logement PLAI :	0,00 €
--	------------	---	--------

Paielements réalisés

Paielements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif
Acompte Automatique 1		20,00%	3 120,00 €	29/09/2021
SOLDE	0,00 €	0,00%	0,00 €	
Total		20,00%	3 120,00 €	

CREA

Date limite de soumission du CREA:	30 Juin	% avancement financier justifié au CREA:	
------------------------------------	---------	--	--

Paielements prévisionnels

Statut échéancier :	en cours	Date d'entrée en vigueur :	28/09/2021	
Paielements prévisionnels	Echéancier prévisionnel	% subvention	Montant échéancier théorique	Montant versement prévisionnel
Acompte automatique 1	28/09/2021	20,00 %	3 120,00 €	3 120,00 €
Acompte automatique 2	3ème Trimestre 2022	40,00 %	6 240,00 €	6 240,00 €
Total		60,00 %	9 360,00 €	9 360,00 €

Légende

valeur sur un fond orange : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation

valeur sur un fond jaune : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement

valeur sur un fond rouge clair : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
Opération : C0761-31-0008 RECONSTITUTION hors QPV DE 30 LLS en collectif (7 PLUS ET 23 PLAI) - Rue de Tivoli

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0008	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-31-0001-004
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION hors QPV DE 30 LLS en collectif (7 PLUS ET 23 PLAI) - Rue de Tivoli
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
Réalisation hors QPV de 30 LLS (23 PLAI ET 7 PLUS) en collectif situé rue de Tivoli			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	RUE DE TIVOLI	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	30
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	7	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	23
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		3	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2024	8
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	86 100,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	225 400,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	179 400,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0009 RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI - 5 PLUS) - Arpajon sur Cère (ancienne gare)

Numéro de la version : 2 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0009	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-31-0001-005
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION hors QPV DE 15 LLS en intermédiaire neuf (10 PLAI - 5 PLUS) - Arpajon sur Cère (ancienne gare)
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Réalisation hors QPV de 15 LLS (10 PLAI ' 5 PLUS) en intermédiaire sur la commune d'Arpajon-sur-Cère

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15130 - ARPAJON SUR CERE	ANCIENNE GARE

Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	15
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	5	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	10
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	1		

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	61 500,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	98 000,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	78 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0010 RECONSTITUTION hors QPV DE 40 LLS en intermédiaire (29 PLAI - 11 PLUS) - Site de St-Eugène

Numéro de la version : 2 Statut : Annulation contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0010	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-31-0001-006
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION hors QPV DE 40 LLS en intermédiaire (29 PLAI - 11 PLUS) - Site de St-Eugène
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

Réalisation hors QPV de 40 LLS (29 PLAI ' 11 PLUS) en intermédiaire sur la commune d'Aurillac ' Site St-Eugène

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	

Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	0
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	0	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	0
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	0		

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2020	8
Date de prise en compte des dépenses	08/06/2020	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	0,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	0,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	0,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0015 RECONSTITUTION HORS QPV DE 3 LLS EN COLLECTIF (1 PLUS ET 2 PLAI) - ARPAJON GARE

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0015	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION HORS QPV DE 3 LLS EN COLLECTIF (1 PLUS ET 2 PLAI) - ARPAJON GARE
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
RECONSTITUTION HORS QPV DE 3 LLS EN COLLECTIF (1 PLUS ET 2 PLAI) - 39 Avenue du Général Leclerc - ARPAJON SUR CERE			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15130 - ARPAJON SUR CERE	39 AVENUE DU GENERAL LECLERC	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Acquisition amélioration	Nombre prévisionnel de logements concernés	3
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	1	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	2
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		1	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2024	8
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	12 300,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	19 600,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	15 600,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0016 RECONSTITUTION HORS QPV DE 24 LLS EN COLLECTIF (1 0PLUS ET 14 PLAI) - AURILLAC - TRONQUIERES

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0016	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION HORS QPV DE 24 LLS EN COLLECTIF (1 0PLUS ET 14 PLAI) - AURILLAC - TRONQUIERES
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
RECONSTITUTION HORS QPV DE 24 LLS EN COLLECTIF A AURILLAC - AVENUE DE TRONQUIERES - 10 PLUS ET 14 PLAI			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	AVENUE DE TRONQUIERES	

Caractéristiques de l'opération			
Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	24
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	10	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	14
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement		3	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	6
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	123 000,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	137 200,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	109 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-31-0017 RECONSTITUTION HORS QPV DE 8 LLS EN INDIVIDUEL (4 PLUS ET 4 PLAI) - NAUCELLES - CANTAGREL

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0761-31-0017	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RECONSTITUTION HORS QPV DE 8 LLS EN INDIVIDUEL (4 PLUS ET 4 PLAI) - NAUCELLES - CANTAGREL
Nature de l'opération :	31 - Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

RECONSTITUTION HORS QPV DE 8 LLS EN INDIVIDUEL - 4 PLUS ET 4 PLAI - ECO-HAMEAU DE CANTAGREL - NAUCELLES

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15250 - NAUCELLES	ECO HAMEAU DE CANTAGREL

Caractéristiques de l'opération

Nature de l'opération de reconstitution	Neuf	Nombre prévisionnel de logements concernés	8
Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLUS	4	Nombre prévisionnel de LLS reconstitués PLAI	4
Nombre de logements réservés au titre de la contrepartie en droit de réservation pour action logement	1		

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S2	2023	4
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Prêt bonifié AL NPNRU PLUS	26 800,00 €
Prêt bonifié AL NPNRU PLAI	31 600,00 €
Dont montant majoration complémentaire par logement PLAI	
Subvention ANRU NPNRU	25 200,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
Opération : C0761-34-0011 RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS - RESIDENCE CANTELOUBE

Numéro de la version : 6 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage			
N° IDTOP (IODA)	C0761-34-0011	N° IDTOP (AGORA)	761-6015001-34-0001-001
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	RESIDENTIALISATION DE 156 LOGEMENTS - RESIDENCE CANTELOUBE
Nature de l'opération :	34 - Résidentialisation de logements	Mode et source de financement	NPNRU Régionale
Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)			
<p>Résidentialisation consistant à adapter les logements aux personnes à mobilité réduite pour une meilleure prise en compte de l'occupation actuelle (personnes âgées, personnes avec enfants en bas âge,...) par la création d'ascenseurs entraînant des modifications importantes des halls d'immeubles et à reconfigurer les pieds d'immeubles (adaptation de l'organisation des accès, des stationnements,...). L'ascensorisation réalisée à l'extérieur et répondant à un contexte particulier est prise en compte à titre exceptionnel. Cette ascensorisation s'intègre dans une opération globale de résidentialisation et il convient de souligner que la résidence Canteloube ne bénéficie pas des concours financiers au titre de la requalification.</p>			
Localisation de l'opération			
QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre	
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	du 1 au 17 cité de Canteloube - Aurillac 15000	
Caractéristiques de l'opération			
Nature des logements résidentialisés	LLS	Cadre d'intervention	

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2020	5
Date de prise en compte des dépenses	22/05/2018	

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires
Date de prise en compte anticipée des dépenses	Dépenses validées par le CE du 22 Mai 2018
Autres dépenses sur avis du CE / décision du DG	Traitement en accessibilité des halls et pose d'ascenseurs

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Assiette prévisionnelle ANRU NPNRU	873 376,25 €
Taux max NPNRU	8,59 %
Subvention ANRU NPNRU	74 999,97 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Collectivité	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Organismes HLM	0,00 %

Fiche opération détaillée - NPNRU

C0761-36-0012 - Réalisation de 6 maisons individuelles en accession à la propriété (site Clémenceau - BC701)

Référence Agora : 761-6015001-36-0001-001

Version Brouillon

Opération contractualisée : Oui depuis le 08/06/2020

Opération engagée : Non

Dernière version validée : Oui depuis le 08/06/2020

Identification de l'opération			
Contrat :	C0761 - Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC		
Nature / modèle :	36 - Accession à la propriété 36 - Accession à la propriété		
Maitre d'ouvrage (MO) :	27150001900010 - OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL		
Mode de financement :	NPNRU	Mode de conventionnement :	OPC
Source de financement :	Régionale	Exécutable financièrement :	Exécutable
Responsable administratif :	Jean-Antoine MOINS PRESIDENT	Responsable opérationnel :	Hervé PINGET DIRECTEUR

Localisation de l'opération			
QPV de rattachement :	QP015001 - Aurillac Sud	Situation :	Sur site
Commune (réalisation ou reconstitution) :	15000 - AURILLAC	Zonage :	3

Adresse :

Objectifs contractuels

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

Réalisation de 6 maisons clés en main sur le site de Clémenceau parcelle BC701 dans le cadre de la diversification

Complément de description de l'opération

Validations et modulations spécifiques			
Nature de la décision spécifique		Commentaires	
Calendrier opérationnel			
Date du document actant le financement de l'ANRU :	08/06/2020	Date de prise en compte des dépenses :	
Date prévisionnelle de lancement opérationnel et durée :	S1	2023	5 semestres
Caractéristiques de l'opération			
Nombre total de logements en accession :	6	Nbre de logement en location-accession (PLSA) :	6
Dont Nbre Lgt AFL / Filiales AL :		Nbre de logements autres en accession sociale :	0
		Nombre de logement en accession libre :	0
Label :		Niveau de performance énergétique :	
Avancement physico financier			
Dates clés de réalisation de l'opération			
Date du lancement opérationnel :		Date de fin de l'opération estimée :	
Etat avancement physique			
Etat avancement :			
Date démarrage actions maîtrise foncière / immobilière :		Date démarrage actions préparatoires :	
Date de démarrage des travaux :		Date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme :	
Suivi des délais			
Date pivot de calcul des délais :	31/12/2020		
Date limite de demande de DAS :	30/06/2025	Date de la première demande de DAS :	
		Date de la DAS :	
Date limite de caducité :	31/12/2025	Date de la première demande de paiement :	

Date limite de demande de solde :	30/06/2027	Date de la demande de solde :	
		Date solde de l'opérat. (dernier pmt/recouvremt) :	

Opération C0761-36-0012

CONCOURS

Concours financiers

Détail concours financiers

Montant subvention ANRU :	60 000,00 €	
---------------------------	-------------	--

Détail majorations

Taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence :	0.000000 %	Montant majoration du montant forfaitaire par logement :	
--	------------	--	--

Paielements réalisés

Paielements réalisés	Assiette totale justifiée	% subvention versé	Montant subvention versée	Date paiement effectif
SOLDE	0,00 €	0,00%	0,00 €	
Total		0,00%	0,00 €	

CREA

Date limite de soumission du CREA:	30 Septembre	% avancement financier justifié au CREA:	
------------------------------------	--------------	--	--

Légende

valeur sur un fond orange : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus de contractualisation

valeur sur un fond jaune : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus engagement

valeur sur un fond rouge clair : la donnée saisie a évolué par rapport à la dernière valeur validée du processus contractualisation et à la dernière valeur validée du processus engagement

Contrat : C0761 Convention CA DU BASSIN D'AURILLAC
 Opération : C0761-36-0014 REALISATION DE 3 MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION A LA PROPRIETE (SITE J SPORT AURILLAC)

Numéro de la version : 1 Statut : Contractualisation

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

N° IDTOP (IODA)	C0761-36-0014	N° IDTOP (AGORA)	
Maitre d'ouvrage (MO)	27150001900010 OFFICE PUBLIC DE L HABITAT CANTAL	Intitulé de l'opération	REALISATION DE 3 MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION A LA PROPRIETE (SITE J SPORT AURILLAC)
Nature de l'opération :	36 - Accession à la propriété	Mode et source de financement	NPNRU Régionale

Objectifs et éléments clés de l'opération (conditions auxquelles le financement est accordé)

REALISATION DE 3 MAISONS INDIVIDUELLES EN ACCESSION A LA PROPRIETE (SITE J SPORT) DANS LE CADRE DE LA DIVERSIFICATION

Localisation de l'opération

QPV de rattachement	Commune de réalisation	Adresse / périmètre
QP015001 - Aurillac Sud	15000 - AURILLAC	rue Georges Clémnceau

Caractéristiques de l'opération

Nombre prévisionnel de logements concernés	3		
---	---	--	--

Calendrier opérationnel prévisionnel

Semestre de lancement opérationnel	Année de lancement opérationnel	Durée en semestre
S1	2024	6
Date de prise en compte des dépenses		

Validations et modulations spécifiques

Nature de la décision spécifique	Commentaires

Calcul du financement prévisionnel ANRU

Dont montant majoration du montant forfaitaire par logement	0,00 €
Subvention ANRU NPNRU	30 000,00 €
Dont taux majoration de la SUBVENTION ANRU - Excellence	0,00 %

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

	Dépenses à financer		RESSOURCES FINANCIERES													DONT DETAIL DES PRETS ET RESTE A CHARGE DU MAITRE D'OUVRAGE					
	Coût 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 %	0,00 %
TOTAL NPNRU	27 194 805,78 €	28 860 365,10 €	7 561 748,15 €	0,00 €	208 904,27 €	1 457 912,01 €	0,00 €	650 000,00 €	18 634 300,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	347 500,00 €	13 984 177,00 €	48,45 %	13 005 277,00 €	978 900,00 €	570 900,00 €	408 000,00 €
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 %	0,00 %
DONT REGIONALE	27 194 805,78 €	28 860 365,10 €	7 561 748,15 €	0,00 €	208 904,27 €	1 457 912,01 €	0,00 €	650 000,00 €	18 634 300,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	347 500,00 €	13 984 177,00 €	48,45 %	13 005 277,00 €	978 900,00 €	570 900,00 €	408 000,00 €
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 %	0,00 %
DONT PLAN DE RELANCE	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
DONT PIA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Annexe C5 - Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

SANS OBJET

Annexe C6 - Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Typologie	Intitulé	Prêts CDC	Prêts bonifiés
Construction de logements sociaux	Reconstitution village des Haras/Aurillac – 4 logements (hors site)	510 022 €	44 200 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution site FJT/Aurillac – 30 logements (hors site)	3 404 430 €	311 500 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution à Tronquières/Aurillac – 24 logements (hors site)	2 609 235 €	260 200 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution ancienne gare à Arpajon-sur-Cère – 15 logements (hors site)	1 486 786 €	159 500 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution autre à Arpajon-sur-Cère – 3 logements (hors site)	335 728 €	31 900 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution Cantagrel à Naucelles – 8 logements (hors site)	1 312 600 €	58 400 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS 4 pavillons en locatif social (sur site)	617 513 €	26 800 €
Construction de logements sociaux	Reconstitution LLS 12 pavillons en locatif social (sur site)	1 349 975 €	86 400 €
Résidentialisation de logts sociaux	Résidence Canteloube	1 505 000 €	
TOTAL		13 131 289 €	978 900 €

Annexe C7 - 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 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

Annexe C8 - 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)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 364		LOCALISATION										CONTRIBUTIONS										PRETS		ECHEANCIER														
ZONE INTERVENTION		INSEE ZONE		INSEE COMMUNE																																		
15014/Aurillac/QPV régional/Aurillac Sud		6015001	15014																																			
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N° INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maite 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	vérif									
	QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé de commune)	LIEU DE REALISATION (N° ZUS de commune)	NBRE	TYPE (M,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																																						
364 6015001 14 0001 001	Pilotage et coordination du protocole	NPR	6015001				0,00	0,00	0,00	15/CA DU BASSIN D'AURILLAC/	30 000,00	0,00%	30 000,00	30 000,00	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	15 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V		
364 6015001 14 0001 002	Coordination de la participation citoyenn	NPR	6015001				0,00	0,00	0,00	15/CA DU BASSIN D'AURILLAC/	21 000,00	0,00%	21 000,00	21 000,00	0,00	0,00%	10 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V		
364 6015001 14 0002 001	Pilotage de certaines études	NPR	6015001				0,00	0,00	0,00	15/COMMUNE DE AURILLAC/2115	15 000,00	0,00%	15 000,00	15 000,00	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V		
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET										66 000,00		66 000,00	66 000,00	7 500,00	11,36%	25 500,00	38,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00					
TOTAL										66 000,00		66 000,00	66 000,00	7 500,00	11,36%	25 500,00	38,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	33 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00			

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
 (2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
 le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
 La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

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



Orientations stratégiques Document cadre de la CIL

Conférence intercommunale du Logement du 20 Juin 2019

Architecture du document

Axe 1 – Améliorer la mixité sociale à l'échelle intercommunale

Orientation 1. Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers

Orientation 2. Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Axe 2 – Améliorer la qualité de vie dans les immeubles ou quartiers en déficit d'attractivité

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image

Orientation 6. Envisager une action globale sur l'IRIS Saint Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics

Axe 3 - Faciliter le parcours résidentiel des ménages locaux

Orientation 7. Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain

Orientation 8. Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisants pour les locataires en place

Orientation 9. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d'accompagnement

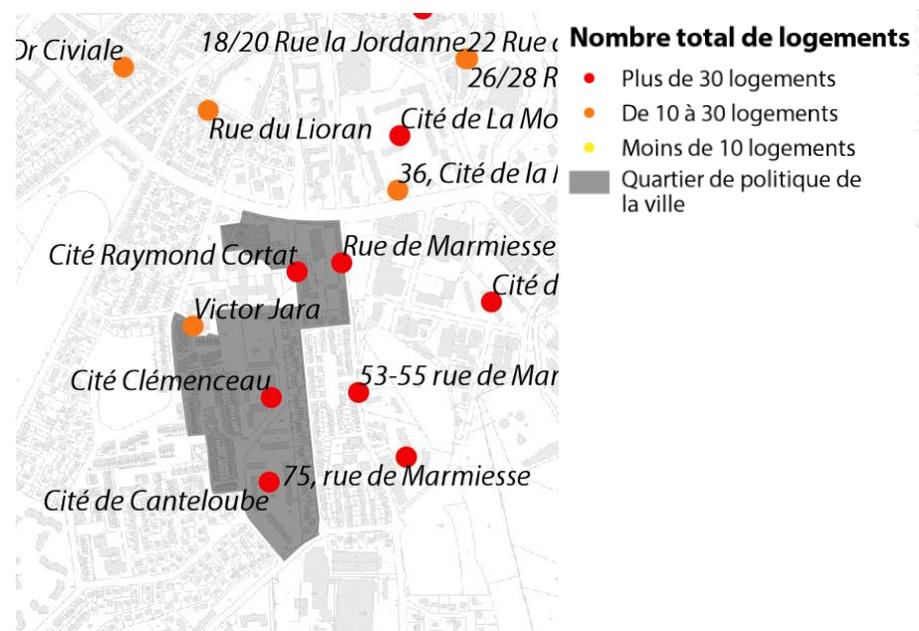
Axe 4 - Assurer un suivi partenarial de la politique d'attribution

Orientation 10. Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement (BALH)

Orientation 11. Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

Orientation 1. Rééquilibrer l'offre sociale sur le territoire, entre les communes et les quartiers

L'offre locative sociale est aujourd'hui largement concentrée dans la ville d'Aurillac (82% de l'offre intercommunale). Par ailleurs, au sein de la commune, certains quartiers sont particulièrement bien dotés en logements sociaux : le Quartier de la Politique de la Ville (Quartier Marmiers intégrant les résidences Canteloube, Marmiers, Cortat, Clémenceau) et les quartiers de veille (Belbex, Centre-ville et Brouzac) concentrent ainsi 17% de l'offre intercommunale, soit plus de 1 000 logements sociaux.



Depuis la mise en place de son précédent PLH, en 2010, la CABA inscrit sa politique de développement de l'offre sociale dans une logique de rééquilibrage de l'offre entre le pôle urbain et les autres communes de l'agglomération. Cette orientation devra être poursuivie afin d'assurer une réponse au plus près des besoins exprimés, en tenant compte toutefois de la présence d'aménités urbaines suffisantes (commerces, équipements, services et transports en commun).

Par ailleurs, la mixité de l'offre de logements doit être envisagée à l'échelle infra-communale, notamment en :

- **Priorisant la construction de logements sociaux dans les quartiers d'Aurillac aujourd'hui peu pourvus** (par exemple : quartier de la Gare, quartier des Pupilles, etc.).
- **Limitant la production de logements sociaux dans les quartiers identifiés au titre de la Politique de la Ville** (QPV et quartiers de veille), sauf dans une optique de diversification des produits (en termes de formes urbaines ou de publics : logements sociaux individuels pour ménages familiaux ou logements adaptés aux personnes âgées.).
- **Limitant la concentration de l'offre sociale au sein de programmes de taille importante.** La programmation neuve doit s'orienter vers des résidences de taille plus réduite (20 à 30 logements maximum)

Concernant les besoins locatifs sociaux, les bailleurs s'accordent sur un besoin annuel de l'ordre de **55 logements supplémentaires** (hors reconstruction d'éventuelles démolitions). Cela équivaut à environ 20% de la production neuve de logements prévue annuellement par le SCOT approuvé (objectif avec lequel le futur PLH devra se conformer).

Dans le cadre du Projet de Renouveau d'Intérêt Régional, 211 démolitions sont envisagées (Résidence Marmiers : 92 logements et Résidence Clémenceau : 119 logements).

Orientation 2. Diversifier les produits proposés pour améliorer l'attractivité du parc social

Le territoire et notamment la ville d'Aurillac fait face à des départs de ménages familiaux, qui viennent accentuer le phénomène de vieillissement en cours mais aussi la paupérisation de la ville-centre.

- Dans le pôle urbain, toutes les tranches d'âge, hormis les plus de 60 ans, sont en recul. Alors qu'il accueille environ 350 naissances par an, la baisse du nombre d'enfants et des 30-44 ans correspond bien à des départs de familles.
- Hors du pôle urbain, les croissances de population sont également les plus élevées pour les personnes de plus de 60 ans tandis que les autres tranches d'âge ont tendance à se maintenir.

La diversification de l'offre sociale à opérer dans le quartier de la Politique de la Ville, mais aussi dans les secteurs concentrant une offre sociale importante (centre-ancien, quartiers Sud, Belbex) peut permettre de lutter contre ces phénomènes. Elle passe à la fois par la programmation de logements aux formes urbaines plus diversifiées et par la mise sur le marché de produits pouvant répondre à des besoins spécifiques (familles et personnes âgées notamment).

Dans ce contexte, la programmation de logements sociaux doit intégrer les orientations suivantes :

- **Réaliser à Aurillac des produits pouvant constituer une alternative à la maison individuelle en périphérie** : logements sociaux individuels denses ou de formes intermédiaires. Ces produits peuvent également permettre d'améliorer l'image et donc l'attractivité du parc social auprès des ménages aux ressources intermédiaires (rééquilibrants).

- **Diversifier les produits proposés en matière de services** (produits seniors notamment, avec la création de quelques logements adaptés au sein des nouvelles résidences, plutôt que la réalisation de résidences spécialisées et peu évolutives). Les bailleurs peuvent également être à l'initiative de projets modulables / innovants permettant de répondre aux évolutions sociologiques (vieillesse, décohabitation, travail à domicile, etc.)

A Aurillac, le développement de l'offre sociale en logements individuels ou intermédiaires peut être préconisée. Aujourd'hui l'intégralité de l'offre est réalisée sous forme collective faute de foncier disponible.

Dans les autres communes de la CABA, la majorité de l'offre est développée en individuel, dans une logique de cohérence avec l'architecture locale mais également avec les besoins exprimés.

Pour répondre à la demande sociale aux ressources intermédiaires (ayant des critères d'exigence plus élevés également) et garantir une mixité sociale au sein du parc, l'offre proposée doit s'aligner sur le standing que l'on peut trouver dans le parc privé (équipement des cuisines et salles de bains, domotique, stationnement, performance énergétique, entretien et propreté des parties communes et espaces extérieurs).

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

→ **Maintenir le rôle du parc social en matière d'accueil des populations fragiles, dans un contexte de précarisation de la demande**

Le territoire de la CA du Bassin d'Aurillac se caractérise par la présence d'une population relativement modeste : 59 % des ménages peuvent prétendre à un logement social sur l'agglomération (dont 76 % des locataires privés et 47 % des propriétaires occupants) – *source FILOCOM 2013*. Il se caractérise également par une **précarité importante des demandeurs de logements sociaux**, avec près de 80% d'entre eux pouvant prétendre à un logement très social (PLAi, soit 60% des plafonds de ressources HLM).

La politique d'équilibre de peuplement doit permettre d'améliorer la mixité sociale à l'échelle des communes, des quartiers et des résidences en favorisant notamment l'attribution de logements sociaux auprès de demandeurs aux ressources intermédiaires au sein des résidences identifiées comme fragiles. Cette politique ne doit cependant pas conduire à une baisse de la prise en charge des ménages précaires. Ainsi, en 2014 et 2015, **63 % des attributions concernaient des ménages sous 40 % des plafonds HLM** – *source OPS bailleurs*. Ce niveau de prise en charge doit être maintenu pour les attributions futures.

→ **Rééquilibrer l'occupation du parc social entre le QPV et le reste du territoire en répondant aux objectifs d'attributions fixé par la Loi Egalité et Citoyenneté**

Conformément à l'art 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté, au moins **25% des attributions annuelles** de logements situés **en dehors du QPV**, suivies de baux signés, seront consacrées :

- **Aux demandeurs du 1^{er} quartile de revenus** (montant correspondant au niveau de ressources maximal des 25% de demandeurs aux revenus les plus faibles sur l'EPCI), à savoir, pour la CABA, aux demandeurs disposant de ressources équivalentes ou inférieures à **6720 € par an et par unité de consommation (chiffre 2018)**.
- Ou à des **personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**.

Par ailleurs, au moins 50 % des propositions d'attributions en QPV seront faites en direction de ménages aux revenus supérieurs au 1^{er} quartile.

Au cours de l'année 2018, les objectifs étaient déjà respectés :

- **hors QPV : 38 % des attributions concernaient des ménages < Q1**
- **en QPV : 75 % des propositions concernaient des ménages > Q1**

Si l'objectif est d'améliorer la mixité sociale au sein du quartier de la Politique de la Ville, une attention est également portée à l'occupation de l'ensemble des résidences de l'agglomération, afin de ne pas accentuer la fragilité de résidences situées hors du quartier Aurillac Sud. Parallèlement les attributions en direction des ménages précaires devront tenir compte des besoins liés en services et transports. Ces attributions ne doivent pas conduire à une fragilisation et un isolement supplémentaire pour les ménages précaires

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Le diagnostic de l'occupation du parc social réalisé en 2016 fait apparaître des situations de fragilité économique dans le Quartier de la Politique de la Ville mais également dans les quartiers de veille (Centre-ville, Belbex et Brouzac).

- Ainsi, 58 % des occupants du QPV et 70 % des occupants des quartiers de veille ont des ressources inférieures à 40 % du plafond PLUS, contre 42 % en moyenne sur l'agglomération.
- De plus, les attributions récentes fragilisent davantage cette occupation avec 70 % des attributaires sous 40 % des plafonds PLUS au sein du QPV et 78 % dans les quartiers de veille (63 % en moyenne à l'échelle de l'agglomération).

Volume et part d'attributions de ménages sous 40 % des plafonds PLUS dans les différents quartiers et communes de l'agglomération (moyenne des années 2014-2015)

	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Situation de référence - 2014-2015		
			Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)
QPV	429	107	35	24	70%
Quartier de veille	590	11	77	60	78%
Reste ville d'Aurillac	2117	29	302	200	66%
Arpajon-Naucelles-Ytrac	426	12	61	22	36%
Autres communes de la CABA	271	4	32	11	33%
CA Bassin d'Aurillac	3833	16	506	316	63%

Une analyse de la fragilité des résidences a été réalisée dans le cadre du diagnostic du peuplement du parc social. La fragilité sociale des résidences est mesurée par un indice incluant :

- La part des ménages sous 40 % des plafonds PLUS
- La part des familles monoparentales
- La part des personnes âgées (+75 ans)
- La part des occupants sans emploi (inactifs + chômeurs)
- La part des ménages APLisés
- Le taux d'impayés de plus de 3 mois.

L'ensemble des résidences ont ensuite été classifiées en fonction de leur fragilité. Cette classification a été validée par les bailleurs sociaux.

Volume et part d'attributions de ménages sous 40 % des plafonds PLUS selon la fragilité des résidences (moyenne des années 2014-2015)

	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Situation de référence - 2014-2015		
			Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)
Résidences équilibrées	277	5	30	2	7%
Résidences sans grande fragilité	774	11	104	37	36%
Résidences fragiles	1578	24	169	104	61%
Résidences très fragiles	951	27	97	71	73%
Résidences étudiantes	235	29	106	103	98%

Orientation 3. Orienter les attributions en fonction de la fragilité des quartiers et des résidences

Les attributions récentes contribuent à la précarisation des résidences identifiées comme présentant des signes de fragilité. Pour contrer ce phénomène et engager un rééquilibrage du peuplement, il conviendrait de :

- **Limiter les attributions de ménages précaires dans les résidences fragiles ;**
- **Et d'augmenter l'accueil des ménages précaires dans les résidences sans fragilité et les résidences de taille réduite.**

• Dans le QPV

Les attributions doivent permettre une **baisse du taux d'accueil des populations précaires**, pour limiter la concentration de ménages précaires dans ces résidences.

• Dans les quartiers de veille

Les attributions doivent conduire à une **baisse progressive de l'accueil des ménages précaires**. Les résidences sans grande fragilité connaîtront une hausse du taux d'accueil de ménages fragiles. A l'inverse, dans les résidences très fragiles, le taux d'accueil des ménages précaires doit être fortement réduit.

• Dans les autres résidences de la ville d'Aurillac

Compte tenu d'une plus grande dispersion de l'offre, mais aussi de situations de fragilité moins marquées, le taux d'accueil des ménages précaires peut être globalement maintenu.

• Dans les communes d'Arpajon-sur-Cère, Naucelles et Ytrac

Un rééquilibrage de **l'accueil des populations précaires** peut être réalisée dans ces communes, situées à proximité d'Aurillac, des services et des axes structurants.

• Dans les autres communes de la CABA

Compte tenu de la demande locale (moins précaire), des caractéristiques de l'offre (loyers plus élevés), mais aussi de l'éloignement des services et équipements, **la part des ménages précaires parmi les attributaires dans ces communes peut être maintenue** à son niveau actuel.

Enjeux de rééquilibrage par quartier et selon la fragilité des résidences

	Nombre total de logements	Nombre moyen de logements par programme	Situation de référence - 2014-2015			Impulsion à donner concernant la part des ménages précaires au sein des attributions
			Volume total d'attributions (moyenne 2014/2015)	Volume annuel d'attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	Part des attributaires aux revenus < 40 % du PLUS (moyenne 2014/2015)	
QPV	429	107	35	24	70%	↘
Résidences fragiles	62	62	5	4	78%	↘
Résidences très fragiles	367	122	30	21	68%	↘
Quartier de veille	590	11	77	60	78%	↘
Résidences sans grande fragilité	58	6	8	4	44%	↗
Résidences fragiles	127	9	15	11	73%	↘
Résidences très fragiles	353	15	39	33	84%	↘
Résidences étudiantes	37	19	15	13	86%	→
Reste ville d'Aurillac	2117	29	302	200	66%	→
Résidences équilibrées	138	12	13	2	12%	↗
Résidences sans grande fragilité	497	18	62	23	37%	↗
Résidences fragiles	1053	53	109	68	63%	→
Résidences très fragiles	231	29	29	18	61%	→
Résidences étudiantes	198	33	91	91	99%	→
Arpajon-Naucelles-Ytrac	426	12	61	22	36%	↗
Résidences équilibrées	51	4	9	1	6%	↗
Résidences sans grande fragilité	118	10	20	7	33%	↗
Résidences fragiles	257	21	33	15	46%	→
Autres communes de la CABA	271	4	32	11	33%	→
Résidences équilibrées	88	3	9	0	0%	→
Résidences sans grande fragilité	101	5	14	5	32%	→
Résidences fragiles	79	4	9	6	71%	→
CA Bassin d'Aurillac	3833	16	506	316	63%	→

Dans les résidences étudiantes, le taux d'accueil des ménages précaires est maintenu à un niveau élevé compte tenu du public accueilli.

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Le rééquilibrage du peuplement du parc social nécessite d'accueillir davantage de ménages aux ressources intermédiaires au sein des résidences dont l'occupation est aujourd'hui fragilisée.

Cela passe nécessairement par l'amélioration de l'attractivité de ces résidences. Si pour certaines, le changement d'image apparaît très difficile au vu des contraintes liées au bâti et à la fragilité de l'occupation, plusieurs résidences peuvent regagner en attractivité avec la mise en place d'actions conjointes sur l'intérieur des logements, les parties communes et les extérieurs.

Les bailleurs s'engagent à un maintien du couple loyers-charges lors de la réhabilitation thermique de patrimoine existant. Les logements dotés de chauffage électriques individuels restent néanmoins plus énergivores et donc plus coûteux pour les occupants du logement.

Des actions de formations liées à la maîtrise des charges sont menées par les bailleurs sociaux depuis plusieurs années, et pourront être reconduites. Ces derniers pourront également proposer des équipements permettant de limiter les charges d'eau et d'énergie (mousseurs et ampoules à économie d'énergie par exemple).

D'ici 2025, 12 résidences de Logisens, représentant plus de 1000 logements (soit 43 % de son parc) devraient faire l'objet de travaux :

- 7 résidences, dont celles de Limagne et Pierre Terrisse sont concernées par des travaux d'amélioration énergétique du bâti et d'adaptabilité
- Les résidences Canteloube, de la Montade et Raymond Cortat vont faire l'objet de résidentialisation et d'aménagement des espaces extérieurs
- Pour les résidences Canteloube, de Limagne et Meallet de Cours des travaux d'adaptabilité sont prévus (mises en place d'ascenseurs notamment).

Programme de travaux LOGISENS			
Code résidence	Types de travaux envisagés	Échéance de réalisation des travaux	Logements
Limagne	thermique-adaptabilité	Fin 2018	98
ARPAJON Champ	thermique-adaptabilité	Suspendu	62
Pierre Terrisse	thermique-adaptabilité	2018 - 2020	96
Canteloube	adaptabilité	2021 - 2025	156
la Montade	aménagement urbain	2018 - 2020	421
ARPAJON Pont	thermique	Fin 2018	52
Meallet de Cours	thermique-adaptabilité	Terminés	40
Raymond Cortat	résidentialisation	2018 - 2020	62
16 Vermeuzouze	réhabilitation	2018 - 2020	14
54, Avenue du 4 sept.	thermique	2021 - 2025	17
28, Rue de la Coste	thermique-résidentialisation	2018 - 2020	5
29, rue du collège	ravalement	2018 - 2020	4
TOTAL			1027

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Programme de travaux POLYGONE

Commune	Résidence	Types de travaux envisagés	Échéance de réalisation des travaux (C/M/L terme)	Nb de logements	Relogements nécessaires (OUI / NON)
Aurillac	LES REMPARTS	Réhab thermique + bouquet	Fait	22	N
Aurillac	Paul Valéry	Réhab thermique + bouquet	Fait	40	N
Aurillac	La visitation	Réhab thermique + bouquet	En cours	41	N
Sansac de Marmiesse	2 Impasse Frederic Mistral	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	1 Rue Frederic Bastide	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	8 Impasse Vermeuouse	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	6	N
Sansac de Marmiesse	18 Rue Frederic Bastide	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	7	N
Sansac de Marmiesse	2 Rue Martin Cayla	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	8	N
Aurillac	18/20 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	12	N
Aurillac	22 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	8	N
Aurillac	24 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	9	N
Aurillac	26/28 Rue de la Jordanne	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	12	N
Aurillac	3 RUE LOUIS ARAGON	Réhab thermique + bouquet	Avant 2020	45	N
TOTAL COURT TERME				160	
Aurillac	Victor Jara	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	10	N
Aurillac	Le Monastère 4	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	2	N
Aurillac	Le Monastère 25	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	Consulat	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	14	N
Aurillac	14 rue Des Fargues	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	11	N
Aurillac	Collège 2	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	6	N
Aurillac	Périgord 4	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	8	N
Aurillac	17 Rue du Monastere	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	3 rue du Consulat	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	6	N
Aurillac	Ilôt des Fargues 5	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	60 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	2	N
Aurillac	24 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	5	N
Aurillac	32 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	3	N
Aurillac	Rue du Collège	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	13	N
Aurillac	rue Furcy-Gronier	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	4	N
Aurillac	Place Saint-Etienne	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	14	N
Aurillac	1 rue des MALAUDES	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	40	N
Aurillac	23 A AV DES VOLONTAIRES	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	50	N
Aurillac	60 AV JEAN BAPTISTE VEYRE	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	24	N
Aurillac	Impasse Sourniac	Réhab thermique + bouquet	2021 - 2025	30	N
TOTAL MOYEN TERME				251	

Concernant le bailleur POLYGONE, environ 670 logements vont faire l'objet d'une réhabilitation thermique, dont :

- 160 d'ici 2020
- Environ 250 logements entre 2021 et 2025
- Et environ 260 entre 2026 et 2030.

Ce programme de travaux concerne 45 % de son parc actuel.

Orientation 4. Réhabiliter et / ou résidentialiser les programmes pour lesquelles une intervention sur le bâti peut avoir des conséquences directes sur leur attractivité

Programme de travaux POLYGONE

Commune	Résidence	Types de travaux envisagés	Échéance de réalisation des travaux (C/M/L terme)	Nb de logements	Relogements nécessaires (OUI / NON)
Aurillac	Maurice Paraf	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	60	Non défini
Aurillac	1 RUE A VERMENOUE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Aurillac	49 AV JB VEYRE - BAT A	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	21	N
Aurillac	1 Impasse Pablo Neruda	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	6	N
Aurillac	2 CITE DE CLAIRVIVRE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Sansac de Marmiesse	7 Rue du Stade	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	12 place d'AURINQUES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	27	N
Aurillac	17 RUE DES FARGUES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	7	N
Aurillac	3 Impasse Jean ROSTAND	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	17	N
Aurillac	11 RUE JEAN ROSTAND	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	10	N
Aurillac	4 Rue Saint Jacques	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	18	N
Aurillac	7bis Place de la Bienfaisance	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	13	N
Aurillac	1 RUE OLIVIER DE SERRES	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	10	N
Aurillac	9 TER PLACE DE LA BIENFAISANCE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	16 rue Jean Rostand	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	11	N
Aurillac	56 rue du Buis	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Ytrac	Le Bourg	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	4	N
Aurillac	8rue Combattants moins 20 ans	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	13	N
Naucelles	12 RUE DE LA BERTRANDE	Réhab thermique + bouquet	Après 2025	15	N
TOTAL LONG TERME				258	

Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image

Le périmètre du Quartier Politique de la Ville s'inscrit au sein d'une dynamique de territoire et de projets visant à requalifier l'ensemble de l'entrée Sud de l'agglomération aurillacoise.

A proximité du centre-ville, et des espaces naturels qui constituent des repères dans l'agglomération, les quartiers Sud doivent se saisir de ces potentiels exogènes tout en confortant des dynamiques endogènes très présentes (une polarité qui draine un public au-delà du quartier, une offre d'équipements scolaires, des espaces verts généreux, et de nombreuses initiatives portées par les acteurs de proximité du quartier).

A horizon 10-15 ans, le QPV, au sein d'un périmètre plus large des Quartiers Sud peut constituer une offre résidentielle complémentaire aux secteurs environnants. Dans ce cadre, les éléments de **programmation et d'intervention sur le parc existant** sont primordiaux pour assurer une politique du peuplement en faveur d'une plus grande mixité sociale, en engageant notamment :

- Les **démolitions des résidences les moins attractives**, qui marquent négativement l'image du quartier
- **L'amélioration des logements et des espaces extérieurs** pour les autres résidences
- Le **développement de nouveaux produits** permettant l'accueil de populations nouvelles sur le quartier, avec un travail particulier à mener sur les formes urbaines pour concurrencer l'habitat pavillonnaire des communes périphériques.

La démolition de logements sociaux au sein des quartiers repérés au titre de la Politique de la Ville constitue un levier d'action pour répondre à l'obsolescence d'une partie du parc, à l'amélioration du fonctionnement urbain du quartier et à la diversification de l'offre de logements. Elle permet également de donner un signal fort en termes de changement d'image.

Dans le cadre du PRIR, deux résidences ont été ciblées pour faire l'objet de démolition, compte tenu de lourds handicaps relevant à la fois d'une occupation très fragile, mais également d'une faible mutabilité / adaptabilité du bâti, rendant la réhabilitation insuffisante pour améliorer l'attractivité des programme :

- La **Résidence Marmiers**, comptant 92 logements
- La **Résidence Clémenceau**, comptant 119 logements

Au total, la **démolition de 211 logements sociaux** est envisagée sur le territoire.

La reconstitution de l'offre devra être à la hauteur d'un **logement reconstitué pour deux logements démolis**, à l'échelle de l'agglomération et sera menée parallèlement à la production des 55 logements sociaux supplémentaires par an.

La démolition de ces résidences permettra également de **libérer une emprise foncière sur le QPV** et d'envisager une diversification de l'offre proposée sur le quartier.

Orientation 5. Traduire dans le programme ANRU des actions fortes et innovantes permettant la mutation du quartier Marmiers et son changement d'image

La reconstitution doit contribuer au **rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale**. Ainsi :

- Les logements démolis seront dans la mesure du possible reconstruits en dehors du quartier prioritaire et des quartiers de veille disposant d'un taux significatif de logement social, et prioritairement dans des quartiers peu pourvus de la commune d'Aurillac. Les reconstitutions réalisées dans le QPV devront s'inscrire dans un but de diversification et feront l'objet d'une dérogation.
- Des reconstitutions pourront également être envisagées dans les communes limitrophes (en priorité Naucelles, Ytrac et Arpajon).

L'offre reconstituée, qui a vocation à accueillir une part importante des relogements devra être pensée en cohérence avec le profil des ménages à reloger. La typologie des logements « reconstitués » fera l'objet de préconisations précises, à déterminer après analyse fine des composition familiale des ménages concernés.

Par ailleurs, les **actions de Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP) doivent être poursuivies** et un effort de coordination entre les différents acteurs intervenants doit être recherché.

Orientation 6. Envisager une action globale sur l'IRIS Saint Géraud, portant sur le parc social, privé et les espaces publics

Le centre ancien d'Aurillac connaît un déficit d'attractivité, qui se traduit par une faiblesse de la demande, des phénomènes de vacance et un turn-over important au sein du parc social. Les problématiques évoquées sont notamment liées à la configuration des logements (manque de luminosité, absence d'ascenseurs), à un sentiment d'insécurité et à la rareté des places de stationnement. Son positionnement en veille active est légitimé par des problématiques sociales persistantes : peu de mixité sociale et une situation socio-économique fragile pour une part importante des occupants.

Toutefois, ce quartier présente des atouts avec l'accès à de nombreux services, à des équipements et des commerces de proximité, l'existence d'un patrimoine historique et culturel remarquable, la proposition d'animations et de dynamiques partenariales relativement importantes.

La Ville d'Aurillac conduit depuis plusieurs années une politique volontariste de rénovation urbaine de son centre ancien en vue de l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier :

- **En faveur de l'amélioration du parc de logements privés, la municipalité s'est engagée dans des opérations incitatives** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, Opération façades, taxe d'habitation sur les logements vacants, etc.) et coercitives (Opérations de Restauration Immobilière sur des îlots dégradés, lutte contre l'habitat indigne).
- **Sur le plan économique, une Opération Urbaine Collective du FISAC**, notamment, a permis de mener à bien différents projets pour soutenir le commerce de proximité en centre-ville.
- La **requalification des espaces publics emblématiques et les nombreux équipements culturels** participent à l'amélioration du cadre de vie.

En partenariat avec la CABA et la ville d'Arpajon-sur-Cère, la ville d'Aurillac a été retenue dans le cadre du **Programme Action Cœur de Ville** qui permettra la poursuite et le renforcement de l'intervention pour la redynamisation du centre historique d'ici 2024. L'ambition du dispositif est de favoriser le retour des ménages en centre-ville, renforcer le tissu commercial et économique, développer l'emploi sur le territoire, améliorer de la qualité de vie et soutenir la vie locale. Ainsi, outre les actions engagées, une réflexion globale, avec tous les acteurs concernés, est en cours pour la requalification du centre ancien d'Aurillac.

Les bailleurs sociaux ont programmé de nombreuses réhabilitations de résidences à moyen terme en centre ancien ce qui participera à la requalification du quartier. Par ailleurs, de nouvelles opérations permettraient la diversification de l'offre sociale proposée avec la réalisation de produits spécifiques pouvant répondre à une population non motorisée et souhaitant habiter à proximité du centre-ville (logements adaptés au vieillissement notamment).

Désignation des opérations	Total		Type de financement par typologie										
	PLUS	PLAi	PLUS					PLAi					
			T1	T2	T3	T4	T5	T1	T2	T3	T4	T5	
Îlot des frères Charmes – Rue du rieu	8	3		3	3	2			1	1	1		
Pace Gerbert – 20 rue des Fargues	9	4		8	1			1		2	1		
Place coffinhal		6						4	2				
Place St Géraud	5	1		2	3				1				

Parallèlement, l'Iris Saint-Géraud étant situé en quartier de veille, les attributions de logements sociaux devraient conduire, peu à peu, à une baisse progressive de l'accueil de ménages précaires et donc rééquilibrer l'occupation du quartier.

Orientation 7. Assurer le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain

L'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux pourront être amenés à reloger des ménages issus du quartier en NPRU.

Le relogement devra respecter les objectifs suivants (objectifs locaux de qualité de relogement au regard des critères définis par l'ANRU).

- **Relogement dans le neuf (ou conventionné depuis moins de 5 ans) :** au regard de la faible production récente et à venir et des possibilités d'attribution assez réduites dans l'existant (vacance et mobilité limitées), les réservataires se fixent pour objectif de reloger 30 % des ménages concernés par une opération de démolition dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.
- **Relogement sur site / hors site :** les réservataires se fixent pour objectif de reloger au moins **80 % des ménages hors site** de projet NPNRU
- **Maîtrise des taux d'effort :** une attention sera portée à la maîtrise voire au maintien du taux d'effort des ménages relogés, y compris dans le neuf, ce qui nécessite une maîtrise des prix de la production neuve (60 % de PLAi parmi les logements reconstruits). Les bailleurs mobiliseront sur une durée de 3 ans les financements ANRU permettant de compenser les hausses de loyer liées au relogement dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

Les réservataires se fixent également les objectifs suivants qui contribuent à la qualité du logement :

- **Favoriser un parcours résidentiel positif pour les locataires :** il s'agit de rendre possible les relogements des ménages issus du PRU dans tous les quartiers de la ville et de l'agglomération et en adéquation avec les choix résidentiels des ménages.
- **Inscrire le relogement dans une logique de mixité sociale et de rééquilibrage du peuplement :** les propositions de relogement seront élaborées dans le respect de la mixité sociale, conformément aux orientations du présent document cadre.
- **Recourir à la solidarité inter-bailleurs :** les deux bailleurs s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres sociaux quant à l'accueil des populations concernées par un relogement.

Les bailleurs sont en charge du relogement mais ne sont pas en mesure de répondre seuls aux difficultés rencontrées avec certains ménages.

- **Une « mission relogement » sera mobilisée pour accompagner les habitants** concernés par les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain.
- Un partenariat élargi, regroupant les bailleurs, les collectivités et l'Etat au sein d'une **cellule de suivi du relogement multipartenaire** pourra être mise en place afin d'assurer une mise en œuvre efficace du relogement liés aux démolitions. Cette instance de suivi du relogement doit être le lieu de suivi des engagements pris mais aussi de l'avancement du projet et de débat autour des situations de blocage afin d'envisager toutes les possibilités.

Orientation 8. Mettre en place des parcours résidentiels positifs / valorisants pour les locataires en place

Les quartiers les plus fragilisés présentent le plus souvent une faible diversité de l'offre de logements proposés (statuts d'occupation, formes urbaines, loyers...), ce qui peut concourir à spécialiser le rôle qu'ils jouent dans le marché local. Afin d'ouvrir leurs vocations d'accueil et qu'ils puissent proposer une gamme de réponses plus large aux besoins des ménages de l'agglomération, la diversification de l'offre doit être recherchée. Cet objectif est tout particulièrement porté dans le QPV, susceptible d'offrir des potentiels fonciers importants et bénéficiant d'une TVA à taux réduit au sein du quartier et dans un périmètre de 500 mètres.

Le développement de l'offre en accession abordable (qu'elle soit réalisée en PSLA, accession sociale classique, ou en TVA à taux réduit) doit à la fois permettre d'**attirer de nouveaux ménages primo-accédants** sur le quartier, mais aussi de **faciliter le parcours résidentiels des locataires actuels vers l'accession à la propriété**. Afin de fluidifier le parcours, une vigilance doit être portée sur la nature des produits et les typologies afin de répondre au mieux aux besoins des ménages locaux. Une attention doit être portée sur les **niveaux de prix de sortie** dans un contexte de marché du logement détendu.

Par ailleurs, dans un contexte de développement de la vente HLM prévu dans le cadre de la Loi ELAN, la CABA sera amenée à participer aux stratégies de vente des bailleurs sociaux formalisées dans leurs documents stratégiques (Convention d'Utilité Sociale, Plan Stratégique de Patrimoine) afin de s'assurer de flécher des programmes pertinents et du développement de nouveaux programmes en compensation de cette offre vendue sur le territoire.

Pour les ménages locataires ne pouvant prétendre à l'accession à la propriété, la mise en place d'un parcours résidentiel au sein du parc social doit être organisée. Il apparaît donc nécessaire d'assurer d'un accès élargi aux segments du parc jugés attractifs auprès des personnes à bas revenus. Pour cela, il convient de s'assurer que le loyer et les charges de ces logements sociaux soient accessibles et ne représentent pas un frein à la mobilité recherchée.

Orientation 9. Fluidifier les parcours résidentiels des ménages par des actions d'accompagnement

En termes d'accompagnement social, le territoire de la CABA dispose d'un panel de solutions, à la fois pour l'accès et le maintien dans le logement.

Concernant l'accès, le BALH (Bureau d'Accès au Logement et à l'hébergement) constitue l'instance partenariale unique du SIAO du Cantal (Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation) en charge du traitement des cas les plus complexes de demandes de logement / d'hébergement. Dans ce cadre, les ménages peuvent être orientés sur la base d'une évaluation par un travailleur social, vers un dispositif d'accompagnement social au moment du relogement.

Plusieurs dispositifs de « logement accompagné » existent :

- Environ 60 ménages bénéficient d'un logement en sous-location dans le parc privé et le parc social (dont 40 gérés par une Agence Immobilière à Vocation Sociale et 20 gérés par SOLIHA – Solidaires pour l'Habitat).
- La MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) départementale est calibrée pour l'accompagnement de 10 personnes par an (sur une durée de 6 mois renouvelables).
- L'Association Habitat Jeunes Cantal (ex-CLAJ) propose également 60 logements en sous-location à l'échelle du département.
- 3 Maisons relais proposent un accompagnement social renforcé. Elles s'adressent à des publics diversifiés (accueil classique, personnes avec léger handicap mental, personnes souffrant de troubles psychiques).
 - Maison Relais de l'ANEF Cantal : 20 places
 - Maison Relais de l'ADAPEI : 7 places
 - Maison Relais de l'UDAF : 15 places + 6 à venir

Enfin, une personne de l'association ANEF est dédiée à temps plein à l'AVDL (accompagnement vers et dans le logement).

Ces différents dispositifs sont sollicités lorsque les locataires en place présentent des difficultés de maintien dans les lieux, que ces difficultés soient financières ou sociales.

Néanmoins les acteurs soulignent que ces dispositifs d'accompagnement semblent aujourd'hui sous-dimensionnés compte tenu de la précarisation croissante des ménages. De la même manière, ils font face à des situations de plus en plus complexes avec des durées d'accompagnement qui s'allongent (parfois sur plusieurs années).

Plusieurs pistes de travail sont proposées :

- **Améliorer la coordination, voire la mutualisation des ressources d'accompagnement social.** Pour les certains ménages suivis dans le cadre de plusieurs dispositifs, la désignation d'un référent de parcours logement permet de favoriser la coordination des interventions.
- **Poursuivre le développement de solutions de logement adaptées à des ménages en précarité socio-économique** (intermédiation locative, logements d'insertion, PLAI adapté...).
- **Assurer une réponse à des besoins très spécifiques.** Plusieurs types de publics sont notamment identifiés : les gens du voyage souhaitant se sédentariser, les personnes en situation de handicap psychique (accompagnement social et médical coordonné), les primo-arrivants sur le territoire et les jeunes en formation. Pour répondre à ces besoins, une MOUS « sédentarisation des gens du voyage » est en cours à échéance mi-2019 ainsi que la construction d'une résidence de 100 logements PLAI (« Habitat Jeunes » au Vialenc à Aurillac) pour public jeune et/ou en formation professionnelle.

Orientation 10. Poursuivre le travail partenarial effectué dans le cadre du Bureau d'Accès au Logement et à l'Hébergement (BALH) à l'échelle départementale

La facilitation des mutations dans le parc social existant répond à un double enjeu :

- La mise à disposition des locataires d'un logement adapté à leur situation et la prévention de situations d'urgence liées à des difficultés de maintien dans les lieux (situation d'impayés de loyers liée à un logement inadapté par exemple)
- La libération de logements qui permettraient d'apporter une solution à des demandes de logement existantes (par exemple : libération de logements familiaux occupés par des petits ménages âgés).

Dans ce but, la démarche inter-bailleurs doit être poursuivie en privilégiant le recours au droit commun (hors recours au bureau d'accès au logement et à l'hébergement).

En effet, le BALH constitue l'instance partenariale unique en charge du traitement des cas les plus complexes de demandes de logements ou de relogement (mutations bloquées par exemple). L'ensemble des acteurs proposant une offre de logement classique, de logement adapté, d'hébergement temporaire et d'accompagnement social ciblé logement y sont représentés, permettant d'apporter un panel de solutions diversifiées.

1/ Instruction de la demande

Dépôt de la demande auprès du SIAO qui assure le Secrétariat du BALH

Publics prioritaires relevant du Contingent Préfectoral :

- *Publics prioritaires DALO*
- *Ménages hébergés dans une structure d'hébergement depuis + de 6 mois ou dans un local de transition depuis + de 18 mois*
- *Ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Seules les situations de blocage seront étudiées par le BALH pour le relogement suite à démolition.*
- *Ménages logés dans des locaux insalubres ou impropres à l'habitation*
- *Ménages sortant de détention*
- *Ménages dépourvus de logement*
- *Ménages menacés d'expulsion*
- *Ménages éprouvant des difficultés à accéder ou se maintenir dans le logement en raison de difficultés financières ou sociales*

Conditions préalables

- *Inscription du ménage comme demandeur de logement social au sein du Fichier Partagé de la demande du Cantal*
- *Aptitude reconnue du ménage à un logement autonome, accompagné si nécessaire*

2/ Reconnaissance de l'éligibilité des publics

Procédure de labellisation au titre du Droit de Réservation Préfectorale faite « a priori » par le BALH. Le BALH désigne aux bailleurs le public éligible, afin que ceux-ci fassent des propositions de logement

3/ Formalisation des propositions de logements

Proposition écrite faite par le bailleur (caractéristique du logement et délai de réponse)

4/ Suivi des attributions

Le bailleur rend compte mensuellement au BALH des suites données aux propositions de logement (attribution ou refus). L'Etat (DDCSPP) qualifie le refus de légitime ou abusif après consultation du BALH.

Orientation 11. Mettre en place un suivi et une évaluation des attributions

→ Mettre en place un outil d'observation dynamique des attributions et de l'occupation du parc social

L'atteinte des objectifs d'attribution doit faire l'objet d'une évaluation annuelle (disposition prévue à l'art. 70 de la Loi Egalité et Citoyenneté). La CABA mettra en place un outil d'observation dynamique permettant de qualifier le parc de logements et son peuplement. Cette qualification du parc constitue une aide à la décision avant la commission d'attribution et permet d'observer l'évolution de la fragilité de l'occupation dans les résidences.

Cet outil repose sur la **cartographie du parc** à l'échelle des résidences réalisée dans le cadre du diagnostic préalable à la Convention Intercommunale d'Attribution, intégrant des données relatives à :

- La connaissance du patrimoine : bailleurs, structure de l'offre (typologies, surfaces, loyers) ;
- La fragilité de l'occupation s'appuyant sur l'indice de fragilité utilisé dans le cadre de ce diagnostic.

Cet outil doit dans un premier temps permettre de **guider les attributions** afin de respecter les objectifs fixés. Il pourra être utilisé dans les différentes instances de dialogue.

Les données relatives à l'occupation devront être actualisées tous les deux ans sur la base de l'enquête OPS afin de suivre la fragilité des occupants dans chacune des résidences et de rectifier la politique d'attribution.

→ Réaliser un bilan annuel des attributions

Un suivi annuel des attributions sera réalisé afin de vérifier leur conformité avec les objectifs fixés dans le cadre de la future Convention Intercommunale d'Attribution.

L'évaluation portera a minima sur les attributions pour chacun des réservataires et par secteur (QPV, quartier de veille, autres quartiers d'Aurillac, autres communes).

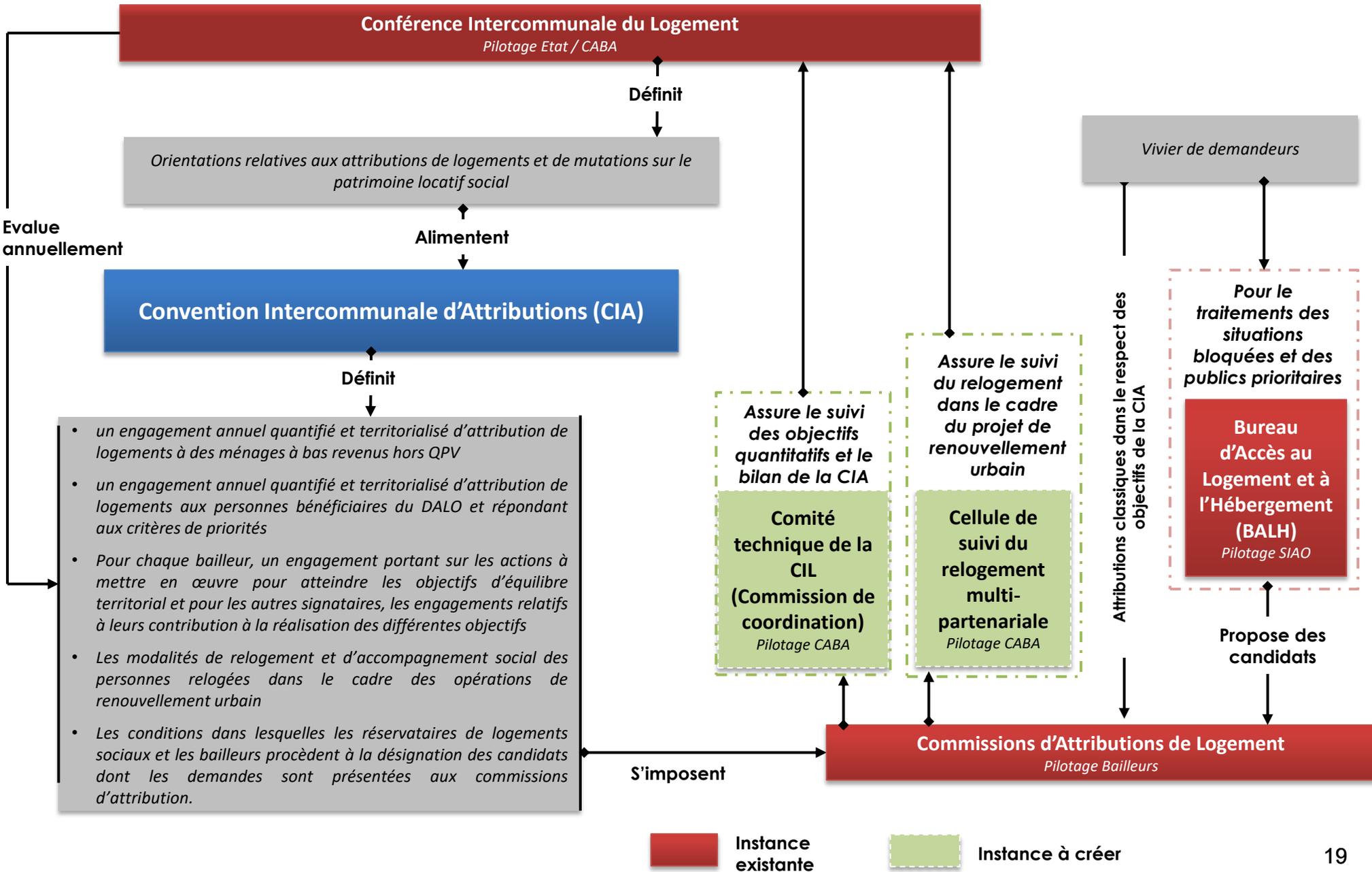
Cette évaluation des attributions permettra une démarche itérative afin d'ajuster les points de vigilance et de travailler les points de blocage au sein des différentes instances de dialogue.

→ Dynamiser et articuler les dispositifs existants œuvrant dans le sens de la mixité sociale

La Convention Intercommunale d'Attribution devra prévoir la création d'une **Commission de coordination** (art. 70 de la Loi EC) pouvant avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la Convention (publics prioritaires et ménages du 1^{er} Quartile de revenu), en émettant des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement sur le secteur concerné. Elle pourra également travailler sur les points de blocage identifiés dans l'atteinte des objectifs de la Convention d'Attribution et les solutions envisageables. Cette instance correspond au format technique de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**.

Une **présentation formelle en CIL** sera organisée annuellement afin de présenter le bilan des attributions et de définir de nouveaux objectifs.

Synthèse des instances locales existantes et à créer



Annexes

162 logements livrés entre 2015 et 2020

	Programme	NOM	Nbre Lgts	Indiv	Coll	T1	T1B	T2	T3	T4	T5
2015	1198	ST-SIMON	2	2						2	
	1215	AURILLAC - Logements étudiants	40		40	28	10	2			
2016	1126	AURILLAC - Le Vialenc	16		16			4	8	4	
	1201	VELZIC	3	3						3	
	1214	YTRAC - Lotissement Marilhou	4	4						4	
	1295	AURILLAC - A.A. Jean Jaurès	6		6		3	1	2		
2017	1214	YTRAC - Lotissement Le Marilhou	6	6						4	2
	1127	AURILLAC - Le Vialenc	3		3					3	
TOTAUX			80	15	65	28	13	7	10	20	2

Année	Programme	NOM	Nbre	I	C	T1	T1B	T2	T3	T4	T5
2018	1358	JUSSAC	2	2				2			
2019	1362	VEZAC - Tranche 1	6	6				4	2		
	1362	VEZAC - Tranche 2	6	6				4	2		
	1411	ARPAJON/S/CERE - AA	6		6						
2020	1294	AURILLAC - J JAURES - Bât. B	18		18			6	12		
	1285	AURILLAC - J JAURES - Bât. A	31		31						
	1425	AURILLAC - Gerbert - AA	13		13						
TOTAL			82	14	68	0	0	16	16	0	0

129 logements livrés entre 2015 et 2020

Livraisons logements (hors foyers et gendarmerie) - LOGISENS

Année	Communes	Opération	Locatifs	PSLA
2015	Reilhac	Rue Mondor	4	
2015	Aurillac	Av des Pupilles	10	
2015	Saint Paul des Landes	Grande Rue	11	
2015	Ytrac	Jordanne	3	
2016	Aurillac	Duclaux	11	
2016	Naucelles	Verniols	2	2
2017	Aurillac	Tronquières	10	4
2017	Arpajon	Louis Dauzier	15	
2017	Naucelles	Henri Mondor	2	
2018	ARPAJON SUR CERE	Milhaud	17	
2018	NAUCELLES	Cantagrel	21	6
2019	YTRAC	Le Bourg	12	
2020	AURILLAC	Frères Charmes	11	
TOTAL			129	12

Définition d'un objectif de relogement dans le neuf

Ménages à reloger

2019 - 2020 (Marmiers)	
92 logements - 17 vacants	75

Après 2022 - Clémenceau	
119 logements - 6 vacants	113

Total **188**

Possibilités d'attribution dans le neuf / conventionnés depuis moins de 5 ans

En 2019 et 2020

Logements neufs libérés (10% par an)	38
Logements neufs livrés	103
TOTAL	141

En 2022-2023

Logements neufs libérés (10% par an)	21
Logements neufs livrés (55 par an)	110
TOTAL	131

Total **271**

<i>livraisons</i>	<i>Logisens</i>	<i>Polygone</i>	<i>total</i>
<i>2015-2018</i>	<i>106</i>	<i>82</i>	<i>188</i>
<i>2019-2020</i>	<i>23</i>	<i>80</i>	<i>103</i>
<i>total</i>	<i>129</i>	<i>162</i>	<i>291</i>

<i>livraisons</i>	<i>Logisens</i>	<i>Polygone</i>	<i>total</i>
<i>2019-2020</i>	<i>23</i>	<i>80</i>	<i>103</i>

Proposition :

- 20 % des attributions dans le neuf ou conventionnés de moins de 5 ans réservées aux ménages relogés, soit environ 55 attributions sur les 4 années de relogement
- Cela correspond à 30 % des ménages relogés (55 / 188) qui pourront bénéficier d'un logement dans le neuf ou moins de 5 ans.

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

SANS OBJET

Annexe D3 - Charte de la concertation le cas échéant

SANS OBJET

Annexe D4 - Autre, le cas échéant

- Protocole d'accord foncier relatif à l'opération de rénovation urbaine du quartier prioritaire Marmiers - Aurillac

**PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER RELATIF A L'OPERATION
DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE MARMIEERS
AURILLAC**

ENTRE

La commune d'Aurillac, dont le siège est situé Place de l'Hôtel de Ville, 15005 AURILLAC, représentée par Pierre MATHONIER, maire, dûment habilité à cet effet,

ci-après désigné VILLE D'AURILLAC,

d'une part,

ET

L'Office Public Départemental d'HLM du Cantal, dont le siège est situé 10, rue Pierre Marty, 15004 AURILLAC, représentée par Hervé PINGET, Directeur Général, dûment habilité à cet effet,

ci-après désigné CANTAL HABITAT

d'autre part,

PREAMBULE

Le projet de recomposition foncière et immobilière du quartier Marmiers, situé sur la commune d'Aurillac, est inclus au Nouveau Projet de Rénovation Urbaine qui fait l'objet d'une Convention ANRU, entre l'Etat, l'ANRU, la commune d'Aurillac, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac, la Caisse des Dépôts et Consignations, Cantal Habitat et l'Association Foncière Logement.

L'opération consiste en une recomposition du quartier sur le plan de la circulation, des typologies de logement, des équipements et du découpage parcellaire.

Elle comprend la démolition de 211 logements sociaux propriété de CANTAL HABITAT, ainsi que la reconstitution par CANTAL HABITAT de l'offre locative sociale démolie à hauteur de 100 logements, dont 16 logements sur site. Parallèlement le bailleur opérera la résidentialisation de 218 logements sociaux des résidences Canteloube et Cortat.

L'opération d'aménagement qui soutiendra la recomposition du quartier et le déploiement opérationnel du projet sera menée en régie par la commune d'Aurillac.

Dans le cadre de la signature de la convention ANRU, il a été considéré opportun par les parties de souscrire un protocole d'accord déterminant les conditions, d'une part, des acquisitions par la VILLE D'AURILLAC de terrains propriétés de CANTAL HABITAT nécessaires à l'aménagement du quartier, et, d'autre part, des cessions foncières par la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT de fonciers nécessaires à la résidentialisation Canteloube évoquée ci-dessus.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

L'objet du présent protocole d'accord est de fixer :

- les conditions de l'acquisition par la VILLE D'AURILLAC, en vue de leur aménagement, de terrains appartenant à CANTAL HABITAT dans le périmètre du QPV Marmiers,
- les conditions de la cession par la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT, d'un ensemble de terrains compris dans le périmètre du QPV, nécessaire à la réalisation de la résidentialisation Canteloube.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES PARCELLES

Les parcelles identifiées à ce jour et concernées par l'opération, sises sur le territoire de la commune d'Aurillac, sont cadastrées :

- section BC n°701 partie (cité Georges Clémenceau),
- sections BC N°823 partie, 824 partie, 404 partie et 132 partie (cité de Canteloube).

En l'absence de plan définitif d'implantation des futurs espaces publics et îlots de résidentialisation ou reconstitution sur site ou encore de diversification, les parties conviennent que la désignation ci-dessus des parcelles vendues pourra faire l'objet de modifications mineures.

Le plan cadastral définitif des parcelles cédées sera établi dans les meilleurs délais et permettra de réactualiser les articles 5 et 6, afin d'en assurer la conformité avec ledit plan.

Concernant la cession par la ville d'Aurillac à Cantal Habitat d'un foncier d'assiette de l'actuelle résidence sociale (ex FJT) rue de Tivoli à Aurillac pour une opération de reconstitution de logements sociaux démolis, les deux parties se sont mis d'accord (cf. courriers) sur le principe d'une cession à l'euro symbolique de la partie du foncier de la parcelle AV N°184 (soit 1370 m²) sous réserve de la vérification juridique de la légalité de cette cession.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE D’AURILLAC

Conformément au projet de rénovation urbaine du quartier Marmiers, la VILLE D’AURILLAC s’engage à :

- Acquérir les terrains décrits à l’article 5
- Déclasser les terrains avant cession à CANTAL HABITAT
- Libérer, dévoyer ou le cas échéant démolir toute infrastructure et superstructure, connue et répertoriée, avant cession à CANTAL HABITAT, le tout à ses frais.
- Céder à CANTAL HABITAT les terrains désignés dans le tableau ci-après mentionné dans l’article 6.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE CANTAL HABITAT

CANTAL HABITAT s’engage à :

- Acquérir les terrains visés à l’article 6
- Libérer et le cas échéant démolir toute infrastructure et superstructure, connue et répertoriée, avant cession à la VILLE D’AURILLAC, le tout à ses frais sauf pour ce qui concerne un réseau d’assainissement eaux usées, eaux pluviales, traversant d’Est en Ouest la parcelle BC 701.
- Céder à la VILLE D’AURILLAC les terrains désignés dans le tableau ci-après mentionné dans l’article 5, de façon à pouvoir y réaliser des aménagements publics.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DE CESSION DE CANTAL HABITAT A LA VILLE D’AURILLAC

Conformément aux dispositions de la convention ANRU, CANTAL HABITAT s’engage à céder à la VILLE D’AURILLAC, les terrains actuellement en sa propriété et permettant de constituer pour partie les futurs espaces publics, espaces verts et voies nouvelles du quartier, tels que désignés dans les pièces graphiques jointes au présent protocole

Rues et espaces publics créés	Références cadastrales	Superficies m ² (approx)
Coulée verte	BC 701 partie	3 501 m ²
Rue Ravel requalifiée	BC 701 partie	588 m ²
Coulée verte	BC 404	60 m ²
Coulée verte	BC 132	30 m ²
Coulée verte	BC 824	100 m ²
SUPERFICIE TOTALE		4 279 m²

Les cessions entrant dans ce second cadre seront réalisées à l’euro symbolique.

Les superficies indiquées dans le tableau sont des mesures approximatives qui devront être reprises. Les deux parties s’engagent à établir un plan cadastral qui viendra préciser les éléments et valeurs continus dans ce protocole. Ce plan sera annexé au présent protocole par voie d’avenant à la convention partenarial NPNRU. Comme indiqué en article 2, ce plan cadastral définitif sera établi dans le courant de l’année qui suit la signature de la convention

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS DE CESSION DE LA VILLE D’AURILLAC A CANTAL HABITAT

Parallèlement, la VILLE D’AURILLAC s’engage à céder à CANTAL HABITAT, après déclassement, les surfaces constituant actuellement pour partie l’emprise de la rue Clémenceau et permettant de constituer pour partie la future emprise de résidentialisation Canteloube.

La géométrie et la surface de ces languettes de terrain seront déterminées sur la base du plan cadastral définitif des parcelles cédées tel que mentionné à l’article 5 et 2.

Les cessions entrant dans ce cadre seront réalisées à l'euro symbolique.

ARTICLE 7 – PLANNING PREVISIONNEL DE SIGNATURE DES ACTES DE VENTE

Sous réserve des relogements indispensables à la libération effective des emprises opérationnelles, les cessions prévues par le présent protocole interviendront conformément au calendrier prévisionnel suivant :

8.1 Calendrier des ventes CANTAL HABITAT à la VILLE D'AURILLAC

Rues et espaces publics	Références cadastrales	Dates prévisionnelles de signature des actes
Coulée verte	BC 701 partie	2023-2024
Rue Ravel requalifiée	BC 701 partie	2023-2024
Coulée verte	BC 404	2023-2024
Coulée verte	BC 132	2023-2024
Coulée verte	BC 824	2023-2024

8.1 Calendrier des ventes de la VILLE D'AURILLAC à CANTAL HABITAT

Opération	Références cadastrales	Dates signature actes
Résidentialisation Canteloube	Domaine Public Rue Clémenceau	2024

ARTICLE 10 - DUREE DU PROTOCOLE D'ACCORD ET DATE D'EFFET

Le présent protocole d'accord est conclu jusqu'à la signature du dernier acte de vente, soit au plus tard le 31 décembre 2024 et à compter de la notification des présentes.

Les parties conviennent de se revoir 6 mois avant l'échéance du présent protocole d'accord, pour examiner les conditions d'une éventuelle prorogation.

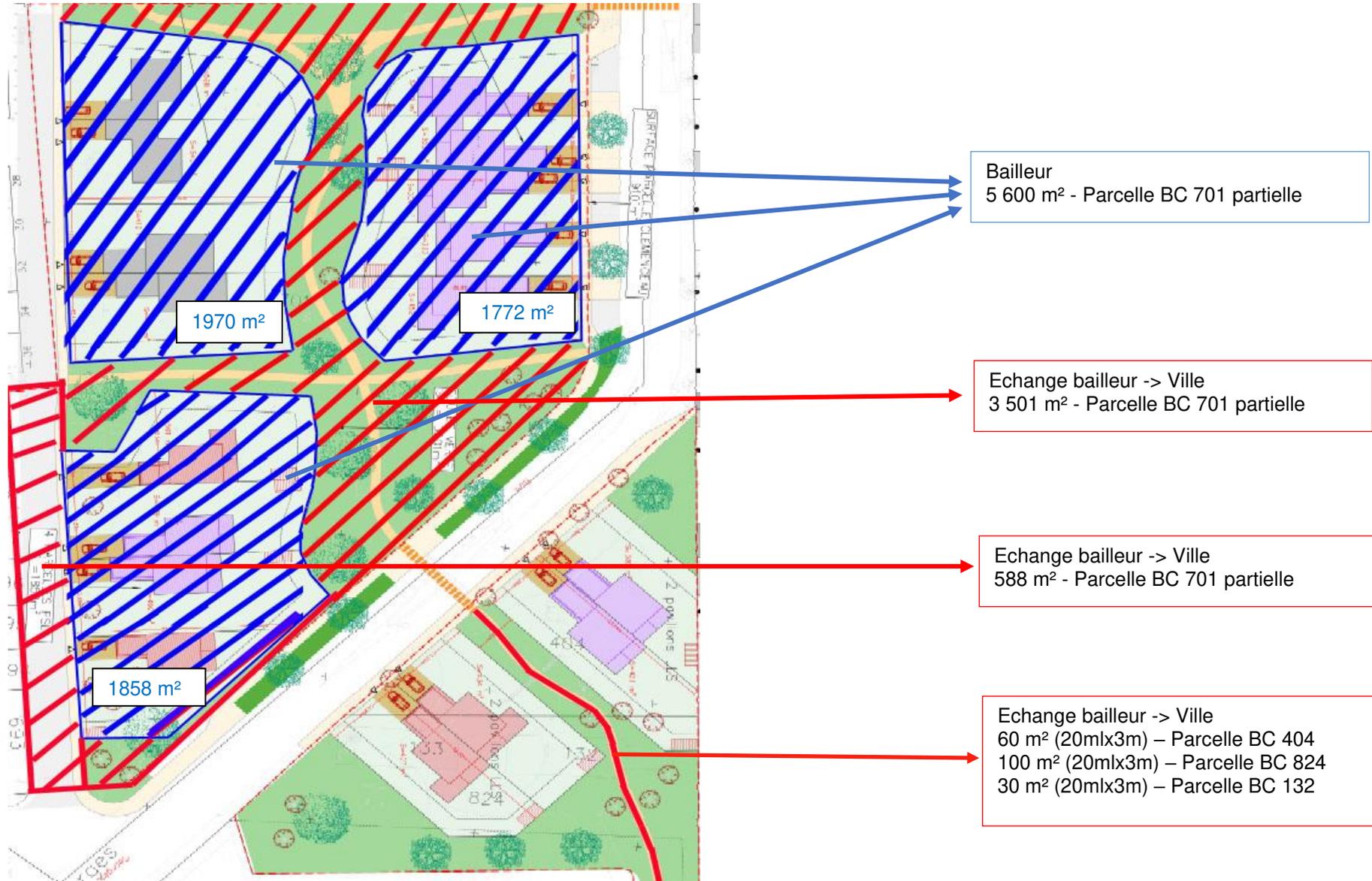
Fait à Aurillac, le

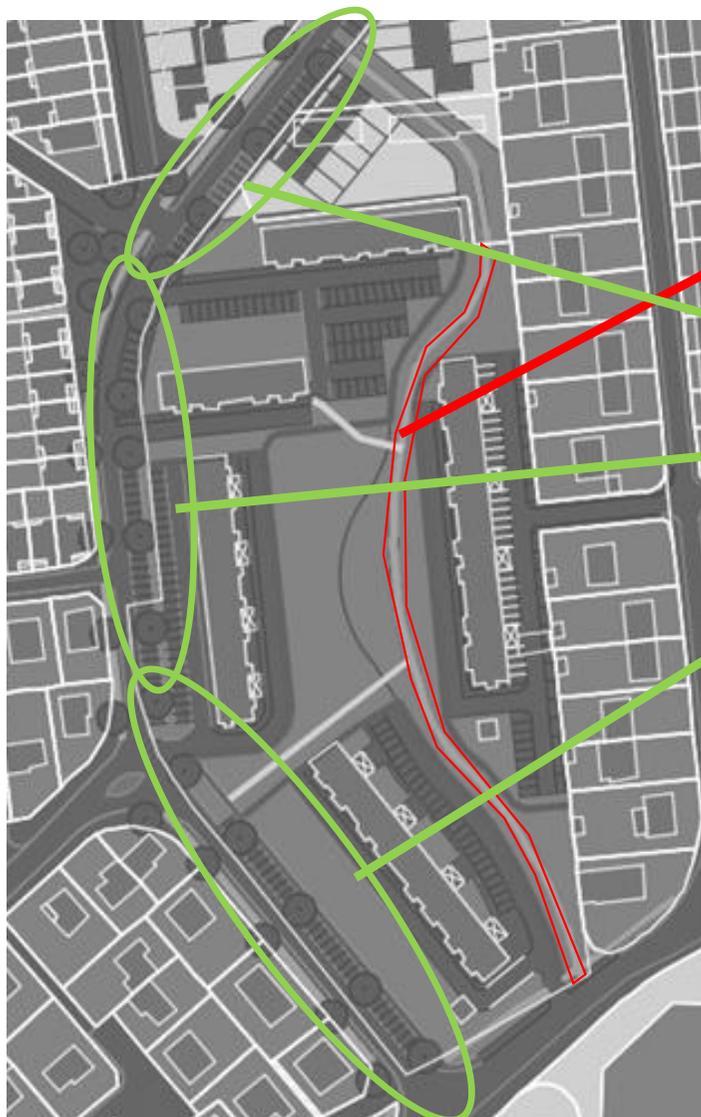
CANTAL HABITAT
Hervé PINGET

VILLE D'AURILLAC
Pierre MATHONIER

Annexes :

- Plan projet du NPNRU Marmiers à signature de Convention





Echange bailleur -> Ville
750 m² (250 m x 3m) - parcelle BC 823

Régularisation ville <--> bailleur
Une nécessaire clarification de la limite d'emprise publique / emprise privée. Des échanges induits probables dans les deux sens. Un calage de limite parcellaire de résidentialisation à définir en phase projet pour réduire les échanges. Une régularisation foncière nécessaire sur le sud Clémenceau (voirie actuellement cadastrée bailleur)