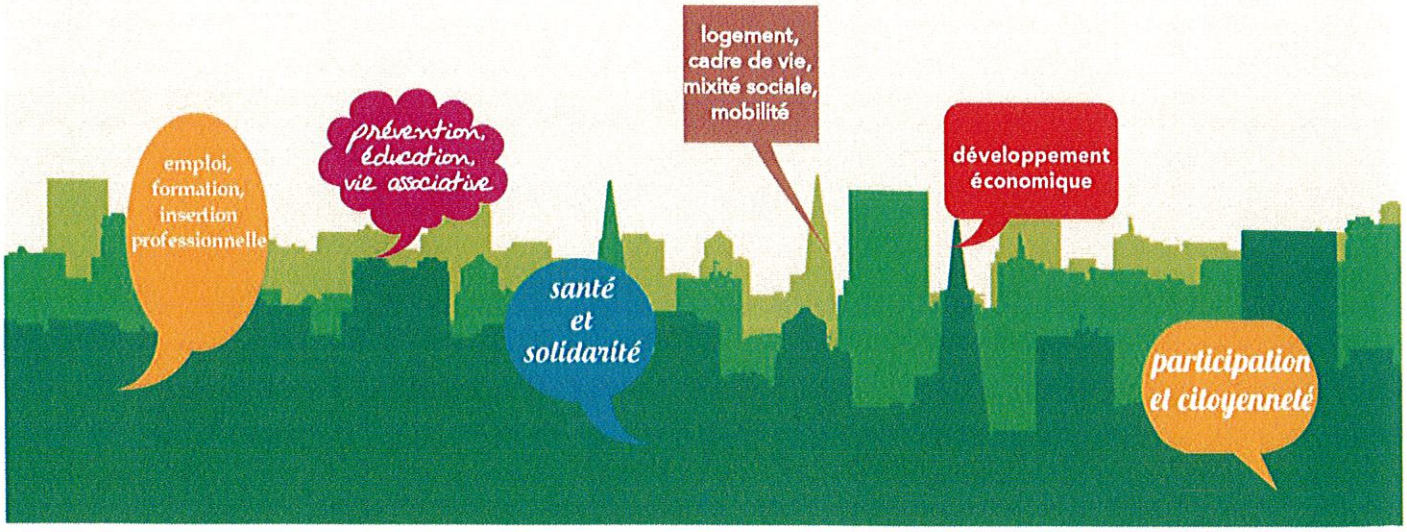
Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Albatros

- Projet Albatros -



PRÉFET DE LA CREUSE
RÉGION AQUITAINE LIMOUSIN POITOU-CHARENTES
LA CREUSE LE DÉPARTEMENT
GRAND GUÉRET Communauté d'Agglomération
GROUPE Caisse des Dépôts
franceloire
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Creusalis
VILLE DE GUÉRET

PROTOCOLE de PREFIGURATION du PROJET de RENOUVELLEMENT URBAIN de GUERET COFINANCE(S) PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES

- L'Etat, représenté par M. Philippe Chopin, Préfet de la Creuse
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par Eric CORREIA, Président désignée ci-après « porteur de projet »
- La Commune de Guéret (Quartier Prioritaire de l'Albatros), représentée Michel VERGNIER, Député – Maire,
- L'Office Public d'Habitat, Creusalis, représenté par Frédéric SUCHET, Directeur Général

Préambule : 1
Article 1 : Le quartier d'intervention 4
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration 6
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville : 6
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain 6
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration 9
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration : 11
Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 12
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain 12
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 13
Article 8. Gouvernance et conduite de projet 14
8.1. Gouvernance 14
8.2 Conduite de projet 15
8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 15
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail 16
9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain 16
9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail 17
9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail 17
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 18
..... 18
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 18
Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration : 18
Article 11 Durée du protocole de préfiguration 18
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU 19
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 19
13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 19
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 19
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 19

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah 20
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires 20
13.4. Contrôle et audits 20
13.5. Conséquences du non-respect des engagements 20
13.6. Clause de renégociation du protocole 21
13.7. Traitement des litiges 21
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 21

Préambule :

Jusqu'à fin 2014, le département de la Creuse n'était pas pris en compte dans le cadre des politiques de la ville. Département très rural, la Creuse n'abrite aucun grand centre urbain et n'était de ce fait pas identifiée dans le cadre des politiques de gestion urbaine.

La mise en avant du revenu fiscal médian par unité de consommation comme principal élément de détermination des zones urbaines fragiles dans le cadre de la politique de la ville a conduit à la prise en compte des zones d'habitat les plus paupérisées de la préfecture de la Creuse. Guéret est passé de moins de 10 000 à plus de 15.000 habitants entre 1950 et 1980. Cette nouvelle population avait à l'époque été logée principalement dans des immeubles construits pour accueillir des familles en périphérie du centre-ville.

Depuis le début des années 80, les attentes des ménages ont évolué, le modèle pavillonnaire a été et reste plébiscité. L'accessibilité du foncier dans les communes de périphérie de la ville de Guéret et la volonté des élus de ces communes de développer celles-ci a conduit au départ des logements sociaux des ménages les plus solvables. Cette dynamique continue actuellement.

De ce fait, l'offre de logement (notamment dans le parc privé) est abondante à Guéret et les immeubles les moins attractifs (souvent les immeubles de grandes tailles) abritent les populations les plus précaires. L'intégration de ces logements est parfois plus subie que réellement choisie.

Il existe donc à Guéret des immeubles regroupant les ménages les plus fragiles sur le plan économique et social. Le périmètre formé par le contour de ces immeubles a conduit à l'intégration de Guéret à la politique de la ville. Le « quartier » ainsi constitué n'a pas de dimension historique ou architecturale. Nommé « Quartier Albatros » pour les besoins d'identification de la politique de la ville, ce périmètre pose le problème du devenir des immeubles sociaux construits dans les années 1960 à 1980 dans la ville de Guéret et de la stratégie de peuplement de moyen terme sur le périmètre communal et intercommunal.

Tout comme la grande majorité des quartiers prioritaires, ce quartier concentre la pauvreté, le chômage, les familles monoparentales...Par contre, contrairement à ce qui est souvent observé dans les quartiers prioritaires, l'Albatros n'est pas exclu de la ville. Sans souffrir d'enclavement, il subit des ruptures de son environnement immédiat du fait de la présence d'infrastructures routières et ferroviaires (voir annexe n° 2.4). Il ne souffre pas non plus d'importants problèmes de délinquance. Même s'il y a sans doute là un peu plus d'incivilités qu'ailleurs en ville et que quelques immeubles subissent les effets d'une mauvaise réputation, l'Albatros dans son ensemble, ne souffre pas de stigmatisation.

Pour l'agglomération du Grand Guéret et la Ville de Guéret, engagées dans leur Agenda 21, la restauration de l'attractivité de ce quartier est un enjeu important pour limiter les effets de l'étalement urbain et pour maintenir une population dynamique au cœur de la ville. La relance de l'attractivité du centre ancien, périmètre non retenu dans le cadre de la politique de la ville mais dont la situation est aussi, voire plus préoccupante que celle de l'Albatros aux yeux des élus, est un corollaire de la relance de celui-ci.

L'enjeu de la politique de la ville à Guéret est de ne pas laisser dépérir le cœur de ville constitué du centre ancien et de l'Albatros au profit d'une périphérie pavillonnaire économique, commerciale et consommatrice de terres agricoles

Pour ce faire, le quartier Albatros dispose de réels arguments, il est proche de tous les services, il est au cœur de la ville entre le centre ancien, les zones commerciales les plus attractives et les principales zones d'activités (voir annexe n° 1.2). L'Albatros est aussi desservi par les nouveaux services publics que sont le réseau de transport et le réseau de chaleur.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la rédaction du contrat de ville a permis d'identifier 4 axes d'actions prioritaires :

1- Attractivité du territoire et amélioration du cadre de vie,
2- Création de valeurs, d'emplois et insertion professionnelle,
3-Inclusion sociale et culturelle des populations fragiles,
4- Réussite éducative et citoyenneté,

Les trois derniers axes relèvent d'actions d'animations. Une partie d'entre elles était déjà en place (mais l'opportunité que constitue le contrat de ville a permis de les développer et/ou de les réorganiser de façon plus collaborative), l'autre partie constitue des actions nouvelles faisant réponse aux questions soulevées par le diagnostic et aux objectifs définis dans le contrat de ville.

Le premier axe porte directement sur la rénovation urbaine. Lors de la consultation des habitants du quartier et lors des premières réunions de travail du conseil citoyen, cet axe a été jugé prioritaire. Les attentes exprimées sont fortes, notamment en ce qui concerne les améliorations à apporter au cadre de vie.

Pour les élus comme pour les habitants de l'Albatros, à moyen comme à long terme, ce quartier a vocation à rester un espace de peuplement. Le développement sur ce périmètre d'activités commerciales ou artisanales n'est pas un objectif prioritaire. Si l'opportunité de la valorisation à ces fins de quelques locaux devra être saisie, l'objectif est avant tout de redonner de l'attractivité et d'augmenter la mixité sociale dans ce secteur de la ville.

Le diagnostic a déjà permis d'identifier quelques priorités : une meilleure gestion des pieds d'immeuble, la réalisation de travaux paysagers, l'amélioration des cheminements (sécurisation de l'existant et création de nouveaux espaces), la création d'espaces de loisirs et de détente.

Si ces objectifs sont identifiés, les modalités de réalisation de ceux-ci restent à préciser et une étude urbaine portant sur ce thème devra être réalisée afin de finaliser un programme de travaux.

Au-delà de ces travaux d'aménagement urbain, pour répondre aux attentes des habitants en matière de typologie et de qualité de logement et pour relancer l'attractivité du parc immobilier tant sur l'Albatros que sur le centre ancien, il convient de réaliser une étude prospective pour identifier les attentes du marché.

A ce stade de la réflexion, même si aucun scenario n'est à exclure, il serait possible d'imaginer que la déconstruction pourrait permettre de retendre le marché locatif (public ou privé) et susciter

l'initiative privée dans la réhabilitation de logements dans le centre-ville. Redonner l'envie de vivre dans le centre-ville serait de nature à relancer l'intérêt sur les logements de l'Albatros. Dans le même temps cette initiative privée pourrait être encouragée par une politique incitative de type OPAH, comme cela a pu être le cas par le passé.

Cette occurrence constitue un enjeu fort pour Creusalis le principal bailleur social de l'Albatros, car bien que sa typologie semble de plus en plus décalée avec les attentes du marché, le parc locatif social de l'Albatros reste dans l'immédiat peu concerné par la vacance.

Une étude de peuplement plus affinée sur les compositions familiales et démographiques des occupants actuels, mise en lien avec l'évolution des chiffres de la demande dans le contexte creusois permettra d'esquisser ce que pourrait être l'occupation du parc social dans les années à venir et constituera une aide à la définition de la stratégie à mettre en œuvre.

Article 1 : Le quartier d'intervention

Retenu quartier prioritaire de niveau régional par le Conseil d'Administration de l'ANRU du 22 avril 2015, le quartier prioritaire de la ville de Guéret est une construction administrative née de la politique de la ville. L'Albatros est une zone regroupant les immeubles abritant les populations les plus paupérisées de Guéret. Entre ces secteurs de logement collectif social, qui regroupent l'essentiel de la population du quartier, ont été intégrés des secteurs de petits ensembles collectifs privés et des secteurs d'habitat mixte à dominante d'habitats individuels qui sont globalement sociologiquement comparables aux autres quartiers de la ville (voir annexe n° 2.2).

Le niveau de vie moyen du parc privé contribue à faire remonter le niveau de revenu moyen du parc social. Le revenu fiscal médian de l'Albatros est de 9300 €, ce revenu limité strictement au parc social serait sensiblement inférieur.

Comme dans les quartiers prioritaires des grands centres urbains, on retrouve dans le quartier prioritaire de Guéret une importante problématique de fragilité sociale et financière. Le chômage est trois fois plus important dans l'Albatros qu'ailleurs dans l'agglomération. Il y a aussi un nombre important de familles monoparentales et le niveau de qualification y est moindre qu'ailleurs dans l'agglomération.

Le quartier a été construit entre 1960 et 1980, il s'agit de programmes successifs conçus indépendamment les uns des autres. Il n'y a pas de cohérence architecturale d'ensemble, seule peut être relevée une cohérence à l'échelle des sous-quartiers (Charles de Gaulle, Brésard, Pierrebourg...) voire de la parcelle.

Le parc de logement social a les caractéristiques techniques de son époque de construction, les performances thermiques sont très moyennes. Toutefois, ce parc a été régulièrement entretenu et la grande majorité des menuiseries d'origine ont été remplacées. Le double vitrage est présent sur tous les immeubles, mais plus ou moins performant au regard de son âge, tandis que les travaux d'isolation ont été entrepris sur certains groupes. Pour parvenir à des performances thermiques optimales, des travaux d'isolation par l'extérieur seraient nécessaires, mais le coût de ceux-ci est très important pour un résultat globalement discutable au regard des opérations déjà réalisées sur d'autres groupes du patrimoine du bailleur Creusalis. Il est à noter qu'hormis dans le secteur Charles de Gaulle, où les fenêtres à double vitrage sont les plus anciennes, les résidents ne manifestent pas d'attentes particulières en matière de travaux d'isolation. Il est également à noter que le raccordement au réseau de chaleur collectif du parc est de nature à donner de la lisibilité sur l'évolution des charges de chauffage

L'état de la demande, l'inadéquation de la typologie des logements aux attentes du marché, le caractère atypique du logement vertical dans le contexte de l'habitat en Creuse, l'aspiration des particuliers à disposer d'un jardin privatif font que pour les nouveaux locataires ces logements sont choisis par défaut, souvent pour des motifs économiques (ces logements restant les plus accessibles financièrement et compatibles avec leurs ressources).

Dans le même temps, on note dans l'Albatros une importante population de locataires âgés, installés de longue date dans de grands appartements dans lesquels ils ont élevé leurs enfants et qu'ils ne souhaitent pas quitter pour des motifs pratiques et sentimentaux. A plus ou moins court terme, la

réaffectation de ces logements, désormais totalement inadaptés aux attentes des nouveaux locataires risque de faire évoluer le taux de vacance du parc social dans des proportions qu'il est difficile à quantifier mais qu'il est souhaitable que Creusalis puisse anticiper, dans son propre intérêt, mais également dans celui de l'ensemble du marché locatif de l'agglomération guérétoise.

Guéret est une petite ville, les élus ont historiquement veillé à la mixité de l'habitat pour éviter l'émergence de zones de discrimination. L'ensemble de la population bénéficie des mêmes équipements. Une école se trouve dans le périmètre de l'Albatros, un collège et un lycée sont situés en périphérie immédiate, mais leur recrutement s'effectue bien au-delà des limites du quartier. Il existe à Guéret une réelle mixité scolaire.

Il se pose sur ce quartier un problème d'employabilité, lié au manque de disponibilité (femmes seules avec enfants), au manque de qualification professionnelle et au manque d'expérience (jeunes adultes).

Ce type de difficultés se retrouve également dans le centre ancien de Guéret. Les difficultés que rencontre le commerce de centre-ville contribuent à une dégradation rapide de l'attractivité de celui-ci. Si rien n'est entrepris pour sauvegarder celle-ci, la situation pourrait se dégrader rapidement. Or la proximité du centre-ville est un atout de l'Albatros, il est donc important, dans le cadre du contrat de ville de Guéret de préserver les équilibres à l'échelle de l'ensemble de la ville. Pour ce faire, il faut envisager la rénovation de l'Albatros avec celle du centre-ville historique dans la cadre d'un projet urbain global.

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville :

Le contrat de ville a identifié quatre enjeux prioritaires, déclinés en 18 orientations stratégiques et 58 objectifs opérationnels pré-identifiés. La dynamique entretenue autour du contrat de ville de Guéret laisse la possibilité d'amender, de modifier et d'enrichir ces objectifs.

Le premier enjeu identifié, « Attractivité du territoire et amélioration du cadre de vie » est celui qui est le plus directement en lien avec le renouvellement urbain. C'est aussi celui vis-à-vis duquel les habitants du quartier ont exprimé les attentes les plus fortes.

Le second enjeu identifié, « Création de valeurs, d'emplois et insertion professionnelle » vise à mieux valoriser le potentiel (immobilier et humain) du quartier, à améliorer l'employabilité des habitants en situation de non emploi.

Le troisième enjeu : « Inclusion sociale et culturelle des populations fragiles » a pour objectif d'améliorer les relations entre les habitants. Au niveau national, Guéret se distingue par la vitalité de ses réseaux associatifs. Pour autant, et sans doute plus encore dans ce quartier qu'ailleurs dans l'agglomération, il existe une tentation de repli sur soi. Pour revitaliser ce quartier il est essentiel de retrouver la dynamique sociale positive qui a été historiquement un marqueur des quartiers populaires.

Le quatrième enjeu est celui de la « réussite éducative et de la citoyenneté ». Guéret a de longue date mis en place un dispositif renforcé d'accompagnement scolaire des élèves en difficulté qui concerne largement le quartier Albatros. La France étant un des pays où l'origine sociale influe le plus sur les résultats scolaires, il est essentiel de maintenir les dispositifs existants (accompagnement scolaire, prévention de la délinquance) voire de les améliorer par la mise en place d'un programme de réussite éducative et par la valorisation de la parole citoyenne. A l'échelle de l'agglomération, l'Albatros concentre la jeunesse. Aussi, pour l'avenir de ce territoire, la réussite scolaire des enfants de ce quartier est un facteur déterminant.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Dans le contrat de ville, l'enjeu d'attractivité du territoire et d'amélioration du cadre de vie est conjugué au travers de quatre orientations :

a) « Inscrire les projets de développement du quartier dans la dynamique globale de la ville et de l'agglomération »

> *« Cette orientation doit à la fois garantir la cohérence du projet Albatros avec le projet urbain de la ville de Guéret et au-delà le SCOT et le PLH de la communauté d'agglomération... (contrat de ville du Grand Guéret page 72) ».*

Dans le cadre du protocole, les études programmées (détail en chapitre 9.2) contribueront à lier les logiques d'aménagement souhaitées pour le quartier à celles fixées par les documents d'aménagements de l'agglomération (SCOT, PLH...) et de la ville de Guéret (PLU). En ce sens, les

aménagements dédiés à l'Albatros contribueront notamment à ouvrir le quartier sur le reste de la ville, à requalifier certains espaces publics du quartier et à lui redonner de l'attractivité.

Le secteur de la ville où se concentrent les immeubles constituant l'Albatros n'a pas été exclu de la dynamique de la ville. Sa proximité avec le centre-ville et les principaux établissements scolaires ont contribué à faire de l'Albatros un quartier à la fois résidentiel, mais également un quartier d'activités sportives et culturelles. Ainsi, on trouve dans ce quartier plusieurs équipements à vocation culturelle importants à l'échelle de l'agglomération dont notamment la nouvelle bibliothèque multimédia inaugurée en 2010, ainsi que l'espace Fayolle qui accueille des activités de loisirs (danse, arts décoratifs, local jeunes, ludothèque) et la Fabrique, scène conventionnée assurant la programmation culturelle municipale (voir annexe 2.1).

Ce pôle accueille aussi des équipements sportifs structurants à l'échelle du territoire avec le gymnase Fayolle, la piscine municipale et la plaine de jeux Raymond Nicolas qui la jouxte. Toutefois, ces trois derniers équipements sont vétustes et nécessitent un programme de réhabilitation

La piscine municipale date de 1969, il s'agit de la seule piscine publique du Grand Guéret. Bien que réhabilitée en 1999, elle sera déconstruite à l'échéance du contrat de ville au profit d'un nouvel équipement. Pour des raisons techniques (stabilité du sol) et de disponibilité foncière, il n'est pas envisagé de reconstruire cet équipement sur site. Le site d'implantation choisi situé dans un rayon de 500m à proximité du quartier contribuera à renforcer son attractivité. L'espace dégagé par la démolition de l'actuel équipement doit permettre de repenser complètement la plaine de jeux Raymond Nicolas, espace foncier disponible au cœur du quartier.

Ainsi, de par sa situation géographique, l'Albatros ne peut qu'être au cœur des projets urbains de Guéret et au cœur des projets d'équipements ou d'aménagements à vocation intercommunale

b)« renforcer le lien fonctionnel entre l'Albatros et le quartier vécu pour réduire les inégalités d'accès à l'urbain »

« Cette orientation mettra l'accent sur la volonté d'accroître l'usage des transports en commun et de connecter, sécuriser ou créer des liaisons douces vers des lieux d'usages » (contrat de ville du Grand Guéret. P.73)

L'Albatros bénéficie d'une situation géographique favorable, au cœur des équipements et des services offerts par la ville. Le diagnostic réalisé dans la cadre de la rédaction du contrat de ville a mis en évidence que les habitants de l'Albatros se déplacent plus à pied que le reste de la population de Guéret. La contrainte économique est une explication partielle de cet état de fait. A Guéret comme ailleurs, il existe une volonté politique de faciliter les mobilités douces (en cohérence avec l'agenda 21, la politique TEPCV). Or les infrastructures qui ont accompagné l'édification des immeubles de l'Albatros ont à Guéret comme ailleurs dans les années 50 à 80, été conçues avant tout pour l'automobile.

L'amélioration des trottoirs et la création de voies dédiées pour les mobilités douces font partie des pistes privilégiées pour faciliter le lien entre l'Albatros et le reste de la ville. Plusieurs parcours ont déjà été identifiés notamment la sécurisation du chemin menant des îlots Madeleine-Chapelle, Sylvain Blanchet et Beauregard à l'école Jacques Prévert qui sera une priorité. Dans le cadre du protocole de préfiguration une étude sera lancée sur ce thème (étude de faisabilité des aménagements piétonniers et création de chemins sécurisés en lien avec les attentes des habitants).

La mise en place d'un réseau de transport en commun est récente à Guéret. Étudié à l'échelle de l'agglomération, ce réseau dessert l'Albatros. Le service encore en phase de mise en place connaît une fréquentation croissante et semble répondre aux attentes des habitants. Il convient cependant de

continuer à associer la population à la mise en place de la desserte et d'étudier les possibilités de l'améliorer.

c) « Améliorer l'habitat et le cadre de vie de proximité des habitants en réduisant les inégalités de traitement urbain pour redonner de la fierté et de l'envie d'habiter »,

« Cette orientation se concentrera sur la mise aux normes et l'amélioration du confort des logements publics, l'adaptation des logements publics et privés à la perte d'autonomie et au handicap, l'embellissement des immeubles, la lutte contre la précarité énergétique dans le parc public et privé, la réhabilitation des coeurs d'îlots, l'amélioration de l'entretien quotidien des espaces privatifs et publics. Certaines résidences feront l'objet d'une réflexion quant à leur devenir. » (Contrat de ville du Grand Guéret. P 73)

Au-delà de l'utilisation de l'abattement de TFPB permis par la politique de la ville et dont vont bénéficier Creusalis et France Loire à hauteur d'environ 170 000 € par an sur trois ans (il est prévu que cette perte de recette pour les collectivités soit compensée par un programme d'actions au bénéfice des habitants du quartier prioritaire – cf. convention d'utilisation de la TFPB), le quartier fera l'objet d'investissements sur les espaces publics et sur les immeubles permettant de le requalifier et de le rendre plus attractif.

Sans remettre en cause ce qui était déjà consenti sur le quartier, Creusalis entend faire un effort complémentaire important pour améliorer l'attractivité des logements de l'Albatros. Au-delà, dans le cadre de la mise en place de la Gestion Urbaine de Proximité, Creusalis a présenté, pour les trois années à venir, son plan prévisionnel des actions entrant dans le champ des actions valorisables au titre de l'abattement de TFPB. Ce plan porte sur un montant de 776 000 €.

Par ailleurs, lors du diagnostic réalisé sur l'Albatros dans le cadre du contrat de ville, les habitants ont exprimé de fortes attentes en ce qui concerne la création d'aires de jeux, d'espaces mieux différenciés pour les différents publics (familles avec enfants, adolescents, personnes âgées), d'amélioration de l'insertion des poubelles, d'amélioration des parkings, de l'éclairage public, de l'accessibilité (notamment celle des poussettes).

Dans le cadre du protocole de préfiguration la ville de Guéret entend réaliser une étude pré-opérationnelle pour apporter une réponse à ces attentes de résidentialisation. L'aménagement de la plaine de jeux Raymond Nicolas sera notamment étudié dans ce cadre. A moyen terme, la mise en œuvre de containers enterrés sur l'ensemble du quartier est programmée par EVOLIS 23 en charge de la collecte et du traitement des déchets.

d) Redonner du souffle, favoriser la rencontre et le vivre ensemble, soutenir les initiatives des habitants à l'échelle du quartier et de la ville

« Cette orientation se traduira par la rénovation et la création d'équipements de proximité ou structurants au sein de l'Albatros mais également l'implantation d'équipements structurants dans le quartier vécu de l'Albatros, projets créateurs d'insertion, d'emplois et de vivre ensemble pou les habitants du quartier. Comme indiqué précédemment la taille du territoire de l'Albatros et l'échelle même de l'agglomération nécessitent une approche différenciée des aménagements qui seront proposés. Il s'agira d'articuler un projet urbain global et un projet personnalisé à chaque résidence, voir à chaque immeuble. » (Contrat de ville du Grand Guéret. P 74)

Guéret est une ville renommée pour son dynamisme associatif, mais le diagnostic réalisé dans le cadre du contrat de ville a souligné le sous-investissement des populations de l'Albatros dans les pratiques sportives, culturelles et associatives. Le conseil citoyen et les postes d'adultes relais mis en place dans le cadre de la politique de ville sont de nature à favoriser le lien social. Dans le cadre de la GUP, Creusalis va améliorer l'offre des locaux mis à disposition des associations du quartier. Outre la rénovation du local de l'association OASIS prévue sur 2017 - 2019, a été réalisé en mai 2016 le réaménagement d'un local de proximité sur l'îlot Charles de Gaulle. Ce nouveau local vient compléter l'offre d'équipements de proximité au cœur des quartiers, facteur de lien social, d'animations et de construction de projets. Ces locaux, portés par la Centre d'animation de la vie locale (CAVL), seront des atouts majeurs au service du vivre ensemble et de la participation des habitants du quartier.

En lien avec ceux-ci, les habitants seront associés à la rénovation de leur quartier (ateliers d'urbanisme). Deux projets majeurs devraient être conduits pour favoriser le lien intergénérationnel, le vivre ensemble et accompagner les initiatives des habitants :

L'implantation de jardins partagés :

Au-delà de la volonté de faire entrer le végétal dans l'urbain, ce projet a pour objectif de mettre en place un outil d'insertion et de partage, un outil éducatif et intergénérationnel à destination des habitants du quartier.

L'implantation d'un tiers – lieu (la Quincaillerie numérique).

Le tiers-lieu sera un lieu d'échange, de co-construction de projets avec une dynamique forte autour de l'innovation numérique et de la création d'activités économiques (Fablab, espace de co-working...). Cet outil sera situé dans le quartier mais sera structurant à l'échelle du territoire intercommunal.

Ces deux projets permettront également de requalifier le quartier et de lui redonner de l'attractivité.

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

Dans le cadre du protocole de préfiguration, l'ANRU a souligné l'importance de la prise en compte d'un certain nombre de points spécifiques :

a) Augmenter la diversité de l'habitat :

Le quartier Albatros est une mosaïque regroupant des secteurs d'habitat social en immeubles de grandes tailles (jusqu'à 10 étages) mais aussi du petit collectif de droit public et de droit privé, ainsi que de l'habitat pavillonnaire de droit privé. L'Albatros ne souffre pas réellement d'un manque de diversité d'habitat (voir annexe 2.2), cette problématique n'est pas prioritaire dans le quartier Albatros.

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

Le quartier Albatros a avant tout une vocation résidentielle. Celle-ci n'est pas remise en cause sur le long terme.

Pour se positionner sur l'évolution de la densité dans ce quartier, les acteurs locaux manquent de visibilité sur l'évolution du marché locatif.

La réflexion sur d'éventuelles démolitions est peut-être opportune au regard de sa vacance en devenir. Une politique de l'habitat volontariste et incitative permettrait d'adapter la qualité et la typologie des logements du parc privé du centre ancien aux besoins et aux attentes du marché. On pourrait ainsi

atteindre simultanément des objectifs de mixité sociale, de déconcentration des populations défavorisées dans certains secteurs de l'Albatros et de revitalisation du centre ancien.

c) Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements, etc.) et consolider le potentiel de développement économique.

Le quartier Albatros est un petit quartier bien situé dans la ville, il est enchâssé entre le centre-ville historique, les zones commerciales et la zone d'activité la plus importante de l'agglomération. (Voir annexes1.2 et 2.2)

Si, au cas par cas, en fonction des opportunités pouvant se dégager en pied d'immeubles, la création de nouvelles activités économiques sera encouragée, la vocation de l'Albatros reste avant tout résidentielle et il n'est pas opportun de favoriser à outrance le développement d'activités qui pourraient perturber la quiétude des résidents. Par contre, d'importants efforts sont entrepris par la Ville et l'Agglomération pour favoriser l'emploi dans les zones d'activités périphériques, à moins d'un kilomètre du quartier (plus d'une centaine d'emplois attendus dans les mois à venir). La consolidation du potentiel économique souhaitable pour l'attractivité de l'Albatros se joue plus dans les zones d'activités voisines que dans le quartier lui-même.

-Ouverture du quartier et mobilité des habitants. :

Le quartier Albatros est correctement desservi par le réseau de transport en commun créé par le grand Guéret en 2013. Les usagers sont associés aux modifications des parcours. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, la création de cheminement doux et l'amélioration des cheminements existants sont des actions prévisionnelles prioritaires. Le quartier Albatros sera équipé en fibre optique très haut débit d'ici à 2020.

d) Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

Creusalis s'inscrit dans le cadre d'une gestion durable de son parc immobilier. Conçu dans les années 60 à 80, l'essentiel du parc immobilier de l'Albatros n'est pas très performant d'un point de vue thermique. Néanmoins ces immeubles ont été régulièrement entretenus et hormis les immeubles constituant la résidence Charles de Gaulle (construite dans les années 80) tous les logements ont reçu des menuiseries performantes au cours des dernières années.

Un réseau de chaleur vient d'être mis en service sur Guéret. Alimenté par une chaufferie bois, ce réseau dessert désormais les immeubles de Creusalis et de France Loire de l'Albatros. Cet équipement devrait assurer une lisibilité et stabilité des charges de chauffage dans les années à venir.

Même si ces logements ne sont pas très bien isolés, l'effet de masse lié à l'habitat collectif fait que les appartements ne sont pas ressentis comme énergivores. Ainsi, à l'exception des immeubles Charles de Gaulle (qui sont pourtant les plus récemment construits), les locataires ne se plaignent pas de leurs factures de chauffage.

Dans sa stratégie, Creusalis n'est pas convaincu de l'opportunité de procéder à d'importants travaux d'isolation par l'extérieur de ces grands immeubles. Plusieurs immeubles de son parc situés en dehors de l'Albatros ont fait l'objet de tels travaux et les retours sur investissement pour les locataires sont loin d'être concluants.

En outre, il est rappelé que Creusalis est un bailleur départemental, et que la faiblesse des aides consenties pour accompagner des programmes aussi ambitieux pour un « petit bailleur » est de nature à compromettre durablement ses capacités financières et sa capacité à continuer à assumer le reste de son patrimoine. Creusalis ne se positionnera donc pas sur ce type de travaux.

Dans le cadre de la rénovation du quartier, si des destructions de logements devaient être actées, les logements de remplacement seraient construits conformément à la nouvelle réglementation

thermique. La politique de construction de Creusalis s'inscrit bien évidemment déjà dans cette logique. Les nouveaux logements prennent en compte la réglementation thermique, l'accessibilité et la fonctionnalité, pour s'adapter tant au vieillissement qu'aux nouveaux modes de vie de la population..

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

La ville de Guéret a de longue date mis en place des politiques de prévention de la délinquance, ceci sans doute avec un certain succès puisque Guéret fait partie des villes de France les moins impactées par ces phénomènes. La violence urbaine y est objectivement rare, mais le ressenti des habitants peut différer de ce constat. Ainsi, même si les faits de délinquance constatés sont minimes, un sentiment d'insécurité est parfois exprimé. Ce sentiment est l'expression de conflits d'usages. La présence régulière de groupes de jeunes dans certains halls d'immeubles est la cause d'inquiétude la plus régulièrement signalée.

L'amélioration des locaux dédiés à l'accueil associatif dans les immeubles Creusalis, notamment ceux du Centre d'Animation de la Vie Locale (CAVL), ainsi que l'amélioration du cadre de vie, s'inscrivent dans la continuité de la politique de prévention de la délinquance déjà en place.

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

La relance de l'attractivité du quartier Albatros fait consensus dans une vision partagée où le quartier a vocation à rester résidentiel.

En réponse aux attentes exprimées par les habitants, le projet porté vise à redonner de l'attractivité au quartier en portant notamment sur le cadre de vie et sur l'articulation entre le centre-ville et le quartier Albatros.

Les élus ont besoin d'éclairages dans la définition du projet urbain à l'échelle de Guéret, le projet qui doit articuler l'urbain, le culturel, l'économique et l'environnemental. Pour ce faire 6 études ont été programmées :

1- Étude Urbaine : Guéret a lancé en avril 2016 une étude visant à définir le projet urbain de la ville à l'horizon 2040, il s'agit d'une étude participative à laquelle tous les publics seront associés. La ville ne sollicite pas de financement de l'Anru sur cette étude.

2- Etude Urbaine « Albatros », il s'agit d'un volet de l'Étude Urbaine lancé par la ville de Guéret portera spécifiquement sur l'Albatros : son objet est de définir le projet urbain du quartier de l'Albatros. Ce volet portera notamment sur la définition des fonctionnalités et des usages, et sur son articulation avec le reste du territoire

3- Étude patrimoniale de Creusalis visant à déterminer les conditions de déconstruction d'une partie du parc de logements en fonction de différents scenarii (nombre de logements à détruire, conditions de reconstruction de l'offre, type de déconstruction à privilégier (partielle, totale, avec réhabilitation, sans réhabilitation...) mais aussi impact de l'opération sur la santé financière de l'Office et sa capacité à continuer à assumer ses missions d'entretien du reste de son patrimoine.

S'il s'avérait pertinent de déconstruire des logements sociaux du quartier, la stratégie de démolition s'appuierait sur différents diagnostics techniques (performances énergétiques des bâtiments, qualités techniques). La décision sera aussi fondée sur l'étude urbaine, les études d'impact (démolir oui, mais pour

mettre quoi à la place ?), les études démographiques et sociologiques des résidents et sur tout autre outil d'aide à la décision jugé pertinent.

4- Étude de peuplement à l'échelle communautaire : Pour mener à bien le projet de renouvellement urbain, il est indispensable d'avoir plus de visibilité sur le peuplement et la répartition de celui-ci à moyen terme, en tenant compte des performances du bâti, du vieillissement de la population, des attentes des locataires, des performances techniques du bâti. Ceci a des répercussions directes sur l'Albatros épicentre du logement social dans l'agglomération.

5- Résidentialisation des pieds d'immeubles : lors de la consultation des habitants, ceux-ci ont exprimé une très forte attente en ce qui concerne l'amélioration de la gestion des pieds d'immeubles. L''étude de résidentialisation visera, en collaboration avec les habitants, à définir les équipements à mettre en place et à déterminer les choix garantissant le meilleur rapport qualité-prix-durabilité.

6- Étude cheminements doux : Etude pré-opérationnelle de configuration et de sécurisation des cheminements doux au sein et en périphérie de l'Albatros (les déplacements à pied étant majoritaires au sein de l'Albatros). L'éclairage devra entre autre porter sur la création et la sécurisation des cheminements doux, la gestion des espaces collectifs en pied d'immeuble, l'amélioration de l'articulation entre le centre ancien et le quartier Albatros (voir annexe n° 3 .2)

Ces études devront constituer un carnet de bord partagé pour mener des opérations d'aménagement et pour élaborer de façon fine le programme de renouvellement urbain du quartier Albatros. Ces documents serviront aussi de cadre lors de la révision du PLU programmée dans les mois à venir.

S'il s'avérait pertinent de déconstruire des logements sociaux du quartier, la stratégie de démolition s'appuierait sur différents diagnostics techniques (performances énergétiques des bâtiments, qualités techniques). La décision sera aussi fondée sur l'étude urbaine, les études d'impact (démolir oui, mais pour mettre quoi à la place ?), les études démographiques et sociologiques des résidents et sur tout autre outil d'aide à la décision jugé pertinent.

En parallèle, les élus souhaitent mettre en place une OPAH dans une stratégie de reconquête et d'amélioration des logements anciens (souvent vacants) du centre-ville. Ils souhaitent aussi améliorer les espaces publics et redynamiser le commerce de ce centre ancien. Le projet des Elus est de mobiliser l'Anah dans le cadre d'une OPAH portant sur la rénovation du centre-ville de Guéret, il s'agit d'un projet périphérique qui contribue à la logique de rénovation urbaine de la ville, mais qui ne porte pas directement sur l'Albatros, Il n'est pas prévu de mobiliser de crédits de l'Anah dans le périmètre du quartier prioritaire.

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

Sans objet dans le cadre du contrat de ville de Guéret

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

Le quartier Albatros étant une construction récente, il n'existait pas de conseil citoyen formaté à son échelle. Par contre, plusieurs associations représentatives des différentes résidences étaient préexistantes à l'intégration de ce quartier à la politique de la ville. Ces associations sont des partenaires régulièrement consultés pour toutes les politiques d'animations déployées par la ville de Guéret.

Lors de la rédaction du contrat de ville, des diagnostics en marchant ont été réalisés dans les différents sous-quartiers de l'Albatros. Ces diagnostics ont permis (in situ) aux habitants de parler de leur

cadre de vie, d'exprimer leurs points de satisfaction, leurs insatisfactions, leurs points d'inquiétudes et d'exposer leurs attentes les plus fortes en matière de renouvellement urbain.

Durant le printemps 2015, lors de la rédaction du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du contrat de ville une enquête consultative a été menée auprès des habitants du quartier. Les étudiants de l'IUT Carrières Sociales de Guéret ont interrogé les habitants de l'Albatros à l'aide d'un questionnaire partiellement ouvert portant sur les thématiques « emploi, éducation, vie associative, cadre de vie, Santé et solidarité ».

Plus de 20 % des habitants du quartier ont participé à cette enquête. Les résultats de celle-ci ont été présentés aux habitants lors d'une rencontre qui a permis d'identifier des volontaires pour participer au conseil citoyen. Ce dernier a été officialisé en novembre 2015.

Il est directement associé aux travaux réalisés sur l'ensemble des thématiques du contrat de ville. Au-delà de ce conseil, les habitants seront invités à participer à l'étude urbaine qui sera réalisée en 2016 sur l'Albatros et sa périphérie, dans le cadre d'ateliers d'urbanisme éphémères.

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

Convention Intercommunale du Logement :

La convention intercommunale du logement définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre tous les territoires de l'Agglomération (dont le quartier de l'Albatros) à prendre en compte dans le cadre des attributions de logements sociaux. Elle fixe également les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain et définit les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires de logement sociaux sur le territoire de l'Agglomération.

Cette convention va être élaborée dans les mois à venir par la Conférence Intercommunale du Logement de l'Agglomération du Grand Guéret, qui réunit les services de l'Etat, les communes de l'Agglomération, les bailleurs publics et les associations oeuvrant dans le champ du logement.

Creusalis, office public départemental de l'habitat, est en situation de quasi-monopole sur le marché du logement social dans l'agglomération, (détenant 97 % du logement social).

Pour autant, l'ensemble des partenaires (Creusalis et les autres bailleurs sociaux, les réservataires, l'État et l'Agglomération) s'est engagé dans la mise en oeuvre du Système Nationale d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social et du suivi des attributions, à travers la signature d'une charte d'engagement.

Cela témoigne d'une volonté de l'ensemble des acteurs de partager toutes les informations (de l'identification de la demande à l'attribution ou au maintien dans un logement) permettant de résoudre, le cas échéant, les problèmes de suivi de dossier que peuvent rencontrer les locataires quand ils font face à une multiplicité d'acteurs.

L'agglomération est en légère perte de population. De ce fait, le marché de l'immobilier est détendu, il y a près de 1000 logements vacants sur l'agglomération du Grand Guéret (+/- 11% du total des logements). Ce chiffre reste à relativiser, une partie de ces logements vacants étant vétustes, notamment dans les bourgs et dans le centre-ville de Guéret.

Le parc de logement social est moins concerné par la vacance (de l'ordre de 3 à 4% dans l'Albatros comme sur l'ensemble de l'agglomération), les logements sociaux les plus anciens concentrent celle-ci. En Creuse, le délai d'obtention d'un logement social est de 118 jours. Ce délai est un peu plus élevé dans

l'agglomération, mais la situation ne peut être qualifiée de tendue. Un chiffre caractérise l'évolution de la demande : en 2014 60 % des demandes déposées proviennent de personnes vivant seules, alors qu'historiquement les demandes de couples et de familles étaient majoritaires.

Stratégie de relogement :

Á ce stade du projet de rénovation urbaine, il n'y a pas de certitude sur la déconstruction d'immeuble(s) dans le cadre de la rénovation de l'Albatros. Le décalage grandissant entre la typologie des logements et l'offre disponible plaide pour cette possibilité, mais le ou les bâtiments voués à la déconstruction ne sont pas identifiés.

Deux études sont prévues dans le cadre du protocole de préfiguration pour répondre à ce problème.

La première porte sur le peuplement du Grand Guéret à l'horizon 2030 pour identifier quels seront les besoins de logement à l'échelle de l'agglomération à cette échéance tandis que la seconde est plus ciblée sur le patrimoine de Creusalis pour identifier le scénario de destruction et de reconstruction le plus pertinent en fonction des caractéristiques techniques du bâti et des résultats de l'étude de peuplement.

Sur un marché du logement détendu, il ne semble a priori pas pertinent de reconstruire autant de logements qu'il en sera détruit mais plutôt d'adapter la production nouvelle aux évolutions socio-démographiques du territoire : vieillissement de la population, baisse de la taille moyenne des familles, précarisation des revenus des ménages...

Il faudra aussi reconstruire des logements qui soient en adéquation avec les attentes des demandeurs qui plébiscitent de plus en plus les petits immeubles collectifs et/ou les logements individuels avec jardin et/ou terrasse en recherchant du foncier, bâti ou non bâti, disponible.

La reconstruction en cœur de ville n'est pas l'hypothèse la plus simple pour répondre à cette exigence car ce type de réhabilitation est souvent onéreux, néanmoins des mécanismes financiers seront recherchés afin d'atteindre cet objectif.

L'enjeu est aussi de garantir aux locataires délogés dans le cadre d'un éventuel programme de démolition reconstruction d'immeuble des logements aux loyers comparables à ceux dont ils bénéficient actuellement.

Ces différentes actions ont pour objectifs de renforcer l'intégration du quartier de l'Albatros et de sa population au reste de la ville, tout en développant une offre nouvelle de logements, destinée à l'ensemble des catégories sociales.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La gouvernance du projet s'inscrit dans la continuité de celle déterminée dans le cadre de l'écriture du Contrat de Ville (voir page 11,12 et 13 du contrat de ville)

Lors des réunions semestrielles du comité stratégique du Contrat de ville, Le Préfet, le Président de la Communauté d'Agglomération et le Maire de Guéret valident le plan d'actions du renouvellement urbain associé au contrat de ville.

Dans le cadre de ses réunions trimestrielles, le Comité Technique du Contrat de Ville animé par la déléguée du préfet et le chef de projet Politique de la Ville de l'Agglomération du Grand-Guéret assurera l'évaluation des opérations proposées par le Groupe Thématique « Logement, Cadre de vie, mixité sociale et mobilité ». Il sera par ailleurs en charge de rapporter de ces opérations au comité stratégique.

8.2 Conduite de projet

Le groupe thématique « Logement, Cadre de vie, mixité sociale et mobilité » mis en place dans le cadre de l'écriture Contrat de Ville est chargé de la définition du plan d'actions renouvellement urbain et en charge du suivi opérationnel de celui-ci (coordination, suivi technique, mise en œuvre des conventions ...). (voir détail en paragraphe 9.1)

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

Creusalis, principal bailleur social du quartier Albatros est associé au projet depuis son lancement. Ses choix stratégiques seront déterminants dans la définition fine du projet, la réalisation d'une étude prospective sur le marché locatif visera à l'aider à se positionner sur l'opportunité de démonter certains logements, ainsi que sur la localisation de sa politique de reconstruction.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

9.1. Conduite du projet de renouvellement urbain

Le groupe technique directement impliqué dans la conduite du projet de renouvellement urbain est constitué, des services techniques de l'Agglomération du Grand Guéret et de la Ville de Guéret, d'élus municipaux et communautaires, des services préfectoraux DDT et DDCSPP, du Conseil Départemental de la Creuse, des bailleurs sociaux Creusalis et France Loire, du Conseil Régional, de la Caisse des dépôts et Consignation, de la CAF de la Creuse.

Á ce groupe constitué dans le cadre de la rédaction du contrat de ville s'ajoutera une représentation du conseil Citoyen ainsi que tout autre partenaire plus ou moins ponctuellement associé pouvant apporter une plus-value au projet (conseillers, spécialistes, prestataires divers)

Concernant spécifiquement la ville et l'agglomération l'équipe en charge de la conduite de projet dans le cadre de ce protocole est constituée d' :

- un chef de projet de la CAGG (Stéphane Fabre) à hauteur de 25 % de son temps de travail
- une chargée de mission de la CAGG (Sandra Domingue) à hauteur de 50 % de son temps de travail
- un chef de projet de la ville de Guéret (Thomas Goupillou) à hauteur de 25 % de son temps de travail

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de Projet	Albatros	CAGG	17 439 €			Pas de co-financement ANRU	Septe2016	12 mois
Chargé de Mission	Albatros	CAGG	17 550 €				Sept 2016	12 mois
Chef de projet Ville	Albatros	Ville	12 800 €				Sep 2016	12 mois

Dans le cadre du protocole de préfiguration, il n'est pas demandé de financement de l'ANRU pour ces missions d'ingénierie.

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail

	Libellé de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Participat-ion maitre d'ouvrage	Taux et Montant Subvention ANRU	Autre finan-çeurs	Date démarrage (mois et année)	Durée prévue
1	Etude Urbaine	Ville	Ville	53 850 €	53 850 €	0 % - 0 €		Avril 2016	12 mois
2	dont Quartier Albatros	QPV	Ville	15 000 €	7500 €	50 %-7500 €	CAGG CR ALPC CD 23	Sept 2016	3 mois
3	Etude patrimoniale Creusalis	QPV	Creusalis	15 000 €	7500 €	50 % -7500 €		Janvier 2017	8 mois
4	Etude de peuplement à l'échelle communautaire	Agglo	Agglo	50 000 €	12 500 €	50 % 25000 €	Creusalis CR ALPC	Janvier 2017	6 mois
5	Programmation résidentiali-sation pieds d'immeubles	QPV	Ville	20 000 €	10 000 €	50 % 10 000 €		Janvier 2017	6 mois
6	Etude Cheminement doux	QPV	Ville	20 000 €	10 000 €	50 % 10 000 €		Janvier 2017	6 mois
	TOTAL			120 000 €		**60,000 €**			

(contenu des études détaillé en article 4)

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

Sur les dernières années, l'action de l'Anah en Creuse était répartie sur l'ensemble du territoire par le biais de 10 Programmes d'intérêt général (PIG). Sur un département rural peu peuplé, l'Anah a demandé de revoir le nombre de programmes à la baisse afin qu'ils soient plus homogènes. La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a délibéré favorablement pour que deux PIG, portés par le Conseil départemental, interviennent sur son territoire. La Collectivité pense néanmoins qu'il serait pertinent de réfléchir à une action plus ciblée telle une OPAH sur le centre ancien de Guéret. La délégation de l'Anah pourrait cautionner cette démarche en participant au financement d'une étude pré-opérationnelle.

Dans le cadre du protocole de préfiguration l'Anah ne sera pas sollicitée, mais devrait l'être sur le centre-ancien de Guéret ; Celui-ci n'est pas inclus dans le périmètre du quartier prioritaire mais dans sa proximité immédiate. L'attractivité du centre-ville est une contribution indirecte à l'attractivité de l'Albatros

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Sans objet dans le cadre du périmètre de l'Albatros								

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

La Caisse des dépôts et consignation n'est pas sollicitée dans le cadre du protocole de préfiguration, mais le sera probablement sur la base du résultat des études diligentées dans le cadre du protocole de préfiguration.

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

La ville de Guéret, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le bailleur social Creusalis, le Conseil Régional de la région Nouvelle-Aquitaine sont impliqués dans le programme de travail dans les modalités détaillées dans le tableau 9.2.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Voir tableau 9.2 et Annexe 7								

Article 10 (*A titre exceptionnel*) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration :

Sans objet dans le cadre du contrat de ville de Guéret

Article 11 Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 juin 2017 l'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de

projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires (cf. annexe 8).

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 60,000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

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

L'Anah ne sera pas sollicité directement dans le cadre de la rénovation de l'Albatros. Le projet des élus est de sollicité l'ANAH dans le cadre d'une OPAH sur le centre-ville ancien en périphérie du quartier

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

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant.

13.4. Contrôle et audits

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5. Conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'Anru, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;

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

- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

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

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

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

Guéret, le 11 juillet 2016

Monsieur Le Préfet
De la Creuse

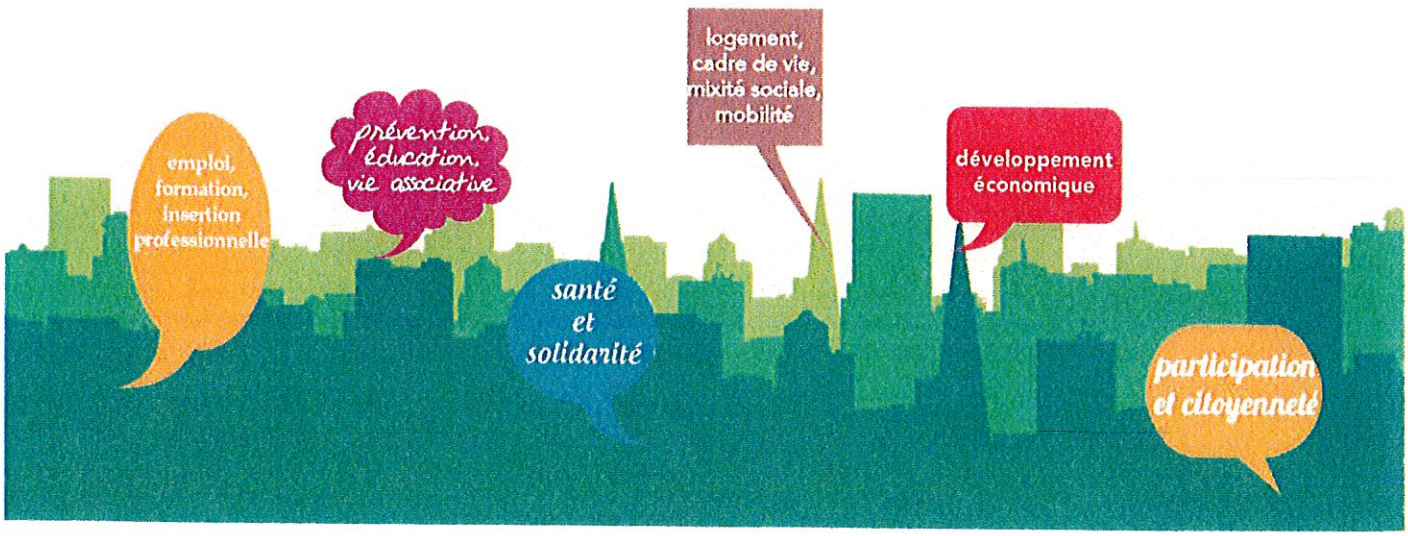
Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
Du Grand Guéret

Monsieur le Maire de Guéret

Monsieur le Directeur Général de Creusalis

Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Albatros

- *Annexes* -

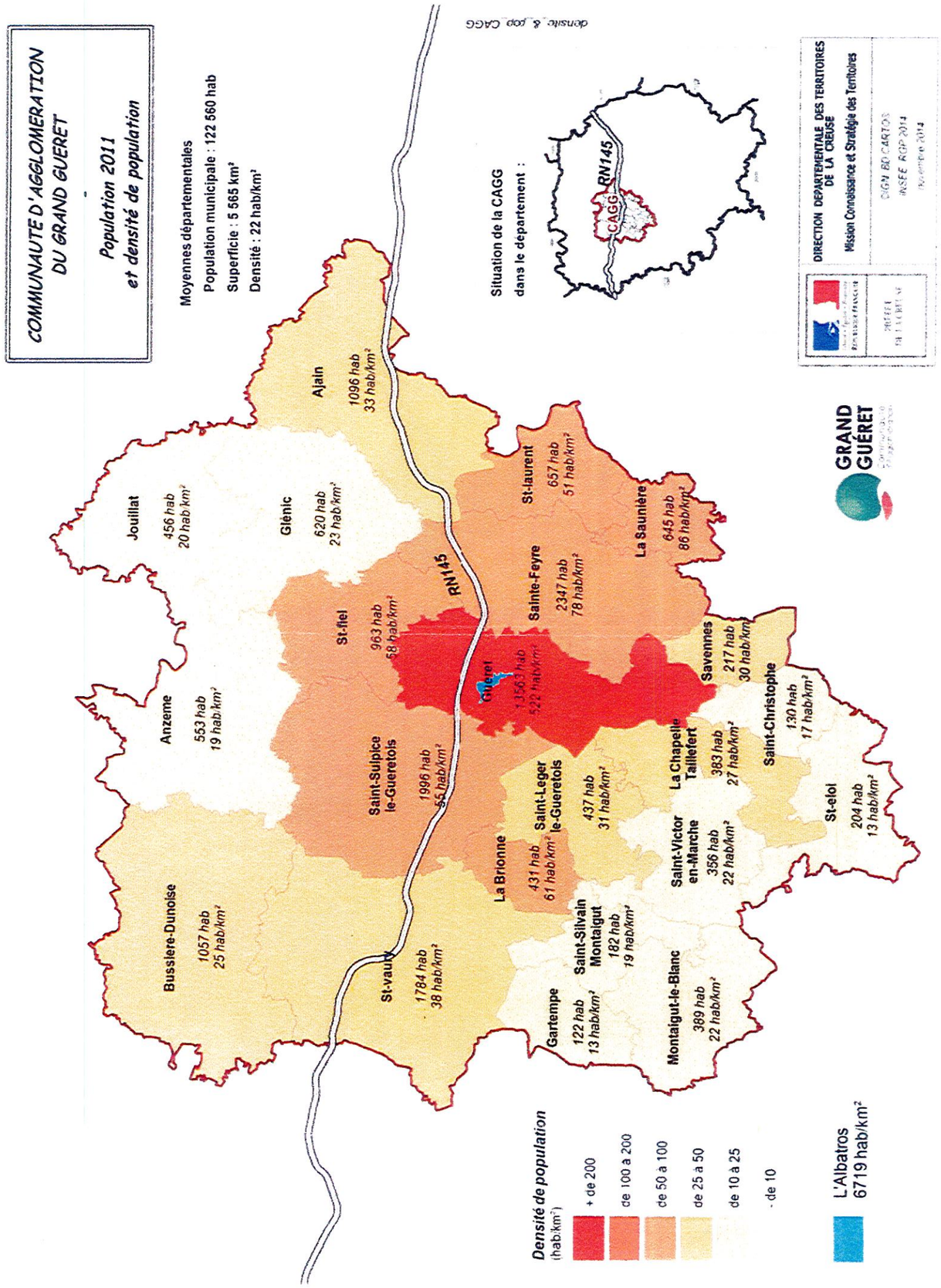


ANNEXE 1 : Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.....3
1 1 : Plan de situation de l'Albatros au sein du territoire de l'Agglomération du Grand-Guéret.....3
1-2 : L'Albatros un quartier au cœur de la ville.....4
Annexe 2- Plan du quartier qui peut faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.....5
2.1 L'Albatros, un quartier bénéficiant de la proximité des services publics.....5
2-2 : Plan de l'Albatros divisé en sous secteurs.....6
2.3 Le quartier Albatros, contraint par des infrastructures.....7
.....7
Annexe 3- Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.....8
3.1 : Schéma des cheminements doux pré-identifiés et localisation des immeubles dont la destruction pourrait être envisagée.....8
3-2 : Identification des zones à résidentialiser, localisation du projet de quincaillerie numérique et de la plaine de jeux Raymond Nicolas.....9
Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...) 10
Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.....10
Annexe 6 : Présentation des opérations en cours de réalisation.....10
Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration.....11
Annexe 8 : Planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail.....12
Annexe 9- Tableau des financements de l'Anah.....12
Annexe 10- Tableau des financements de la CDC :.....12

ANNEXE 1 : Plans de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

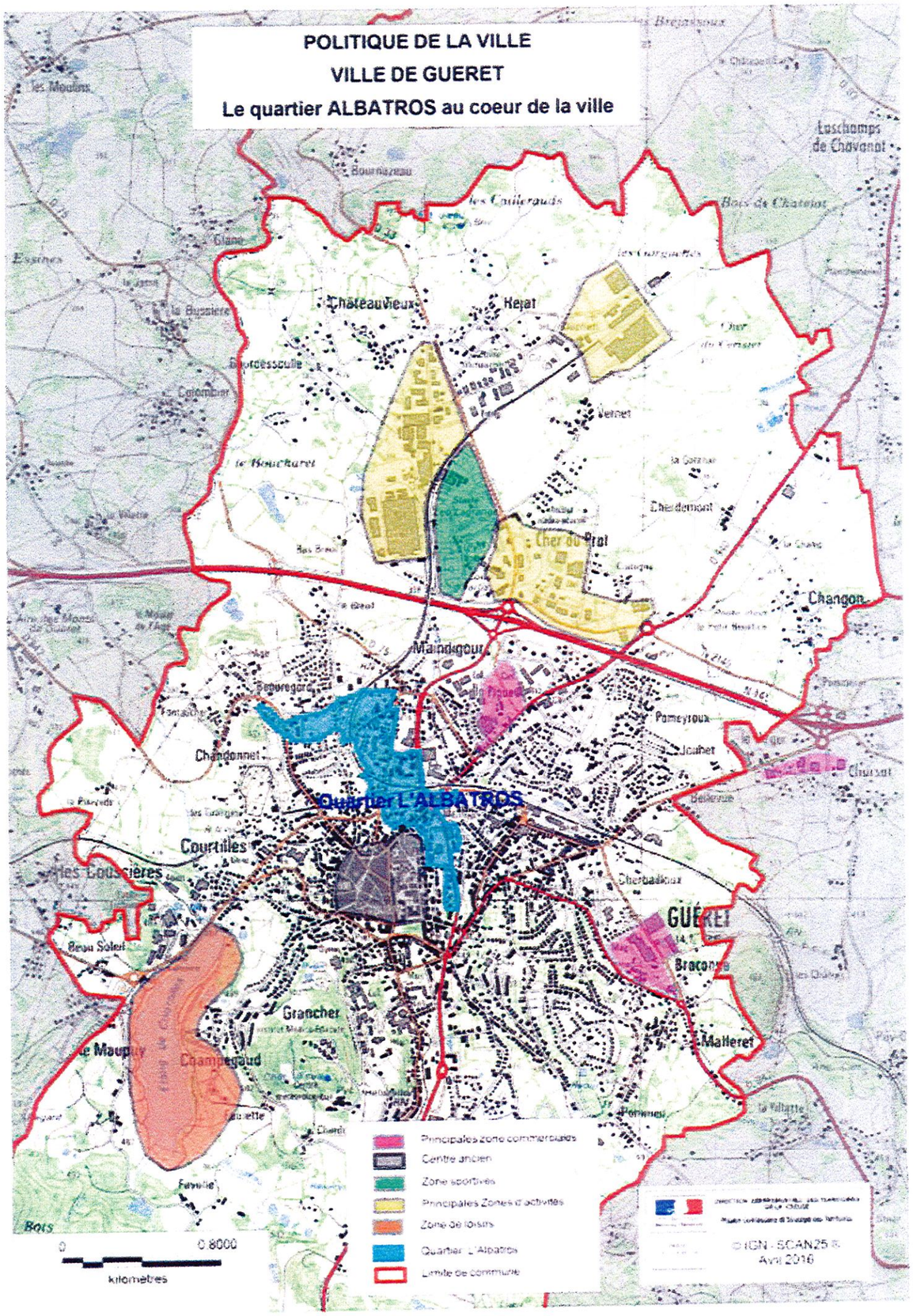
1 1 : Plan de situation de l'Albatros au sein du territoire de l'Agglomération du Grand-Guéret

Commentaire : Cette carte illustre le caractère très particulier de l'Albatros au sein de son territoire. La densité de population moyenne de la Creuse est de 22 habitants/ Km², dans l'Albatros cette densité est de plus de 6700 habitants / Km². Attendu de la très petite taille du quartier, la signification de ce chiffre reste relative, mais elle souligne néanmoins le profil tout à fait singulier de ce quartier d'habitat vertical dans un département par ailleurs très rural.



1-2 : L'Albatros un quartier au cœur de la ville

La canalisation du ruisseau des Chers, a permis dans les années 60 à 80 la construction d'un quartier à proximité immédiate du centre ville historique de Guéret. Le quartier est situé au cœur de la ville, dans un rayon de 2 kilomètres on trouve tous les secteurs structurants de la ville (zones d'activités, centre-ville ancien, zone de loisirs, écoles collèges et Lycées).



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

2.1 L'Albatros, un quartier bénéficiant de la proximité des services publics



2-2 : Plan de l'Albatros divisé en sous secteurs

Le quartier Albatros regroupe les immeubles de logements sociaux verticaux construit des années 60 aux années 80. Il est constitué de sous-quartiers résultant de programme successifs réalisés sans cohérence architecturale. Coincé entre le centre ancien, les zones pavillonnaires et commerciales, l'Albatros estun quartier au caractère architecturale hétérogène. L'habitat pavillonnaire privé est mélangé à des immeubles de



logements sociaux. A l'échelle de Guéret on observe une mixité architecturale qui reflète de la mixité sociale.

2.3 Le quartier Albatros, contraint par des infrastructures

« L'Albatros n'est pas exclu de la ville, sans souffrir d'enclavement, il subit des ruptures de son environnement immédiat du fait de la présence d'infrastructures routières et ferrovières »



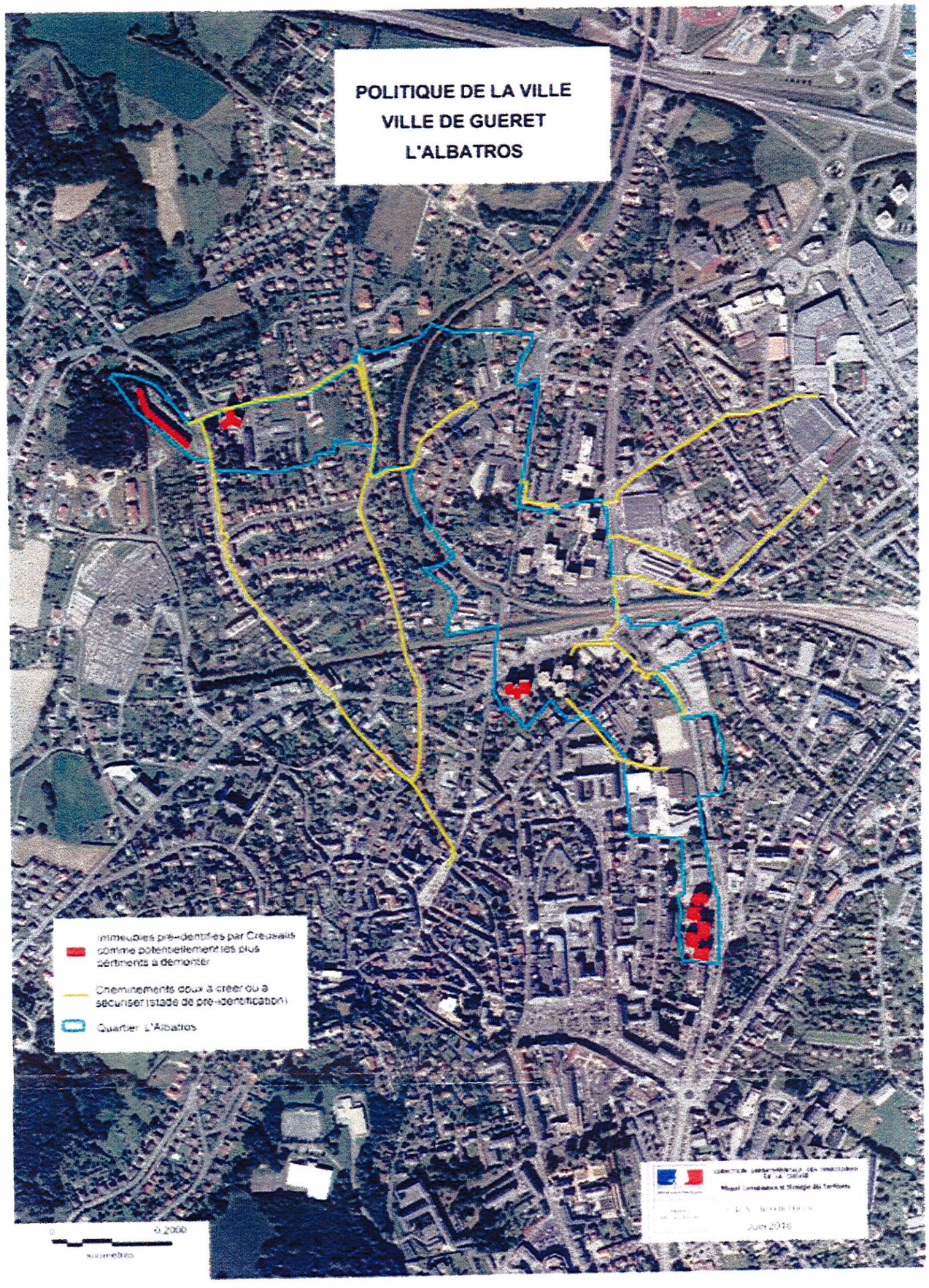
Annexe 3- Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.

3.1 : Schéma des cheminements doux pré-identifiés et localisation des immeubles dont la destruction pourrait être envisagée

Priorités du protocole :

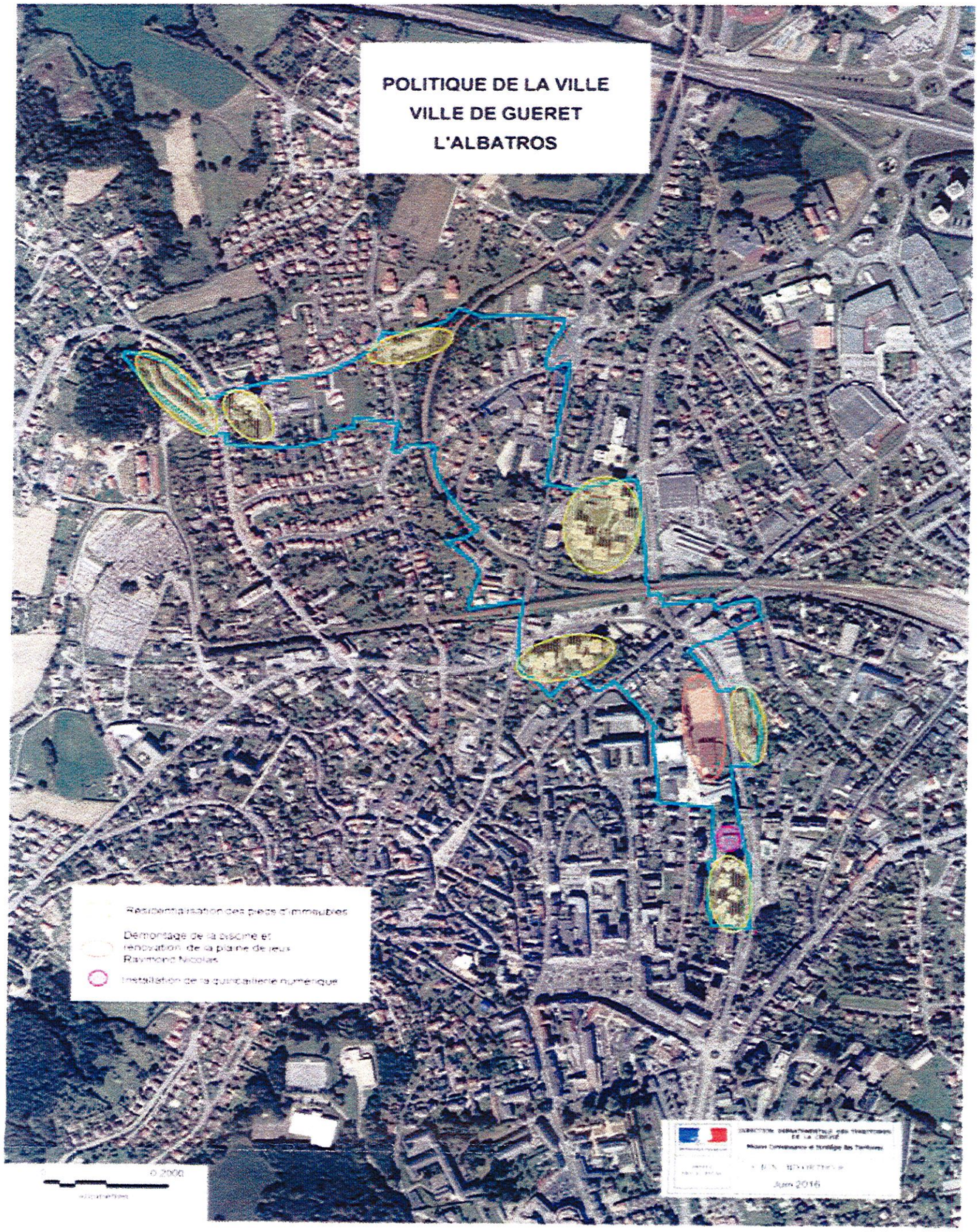
- identifier dans le parc d'immeubles de Creusalis ceux ou celui qui serai(en)t pertinent(s) à démonter

créer et sécuriser des cheminements doux internes au quartier, vers le centre ancien, vers la zone commerciale « Leclerc »



3-2 : Identification des zones à résidentialiser, localisation du projet de quincaillerie numérique et de la plaine de jeux Raymond Nicolas

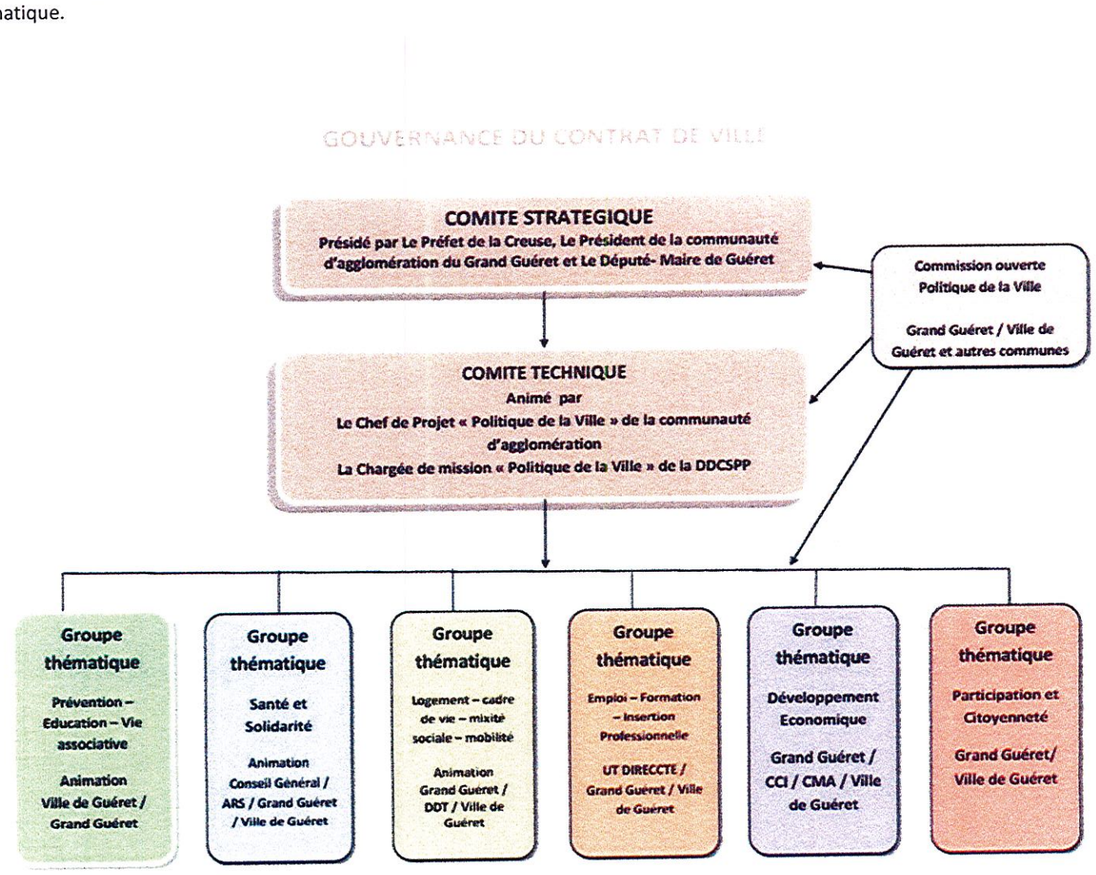
- Rénover les abords des pieds d'immeubles (résidentialisation, jardin partagés...)
- Réaménager la plaine de jeux « Raymond Nicolas » ;
- Installer la quincaillerie numérique (Bâtiment pressenti)



Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)

La conduite du protocole de préfiguration s'appuie sur la même organisation que celle du contrat de ville

Toutefois, dans le cadre plus spécifique du renouvellement urbain, le groupe thématique « Logement, cadre de vie, mixité sociale et mobilité » est plus directement impliqué. Par ailleurs, le conseil citoyen créé en novembre 2015 suite à la signature du contrat de ville sera associé aux travaux de ce groupe thématique.



Rappel de la composition du groupe thématique Logement, cadre de vie :

DDT de la Creuse, Agglomération du Grand Guéret, Ville de Guéret, DDCSPP de la Creuse, Conseil Départemental de la Creuse, OPH Creusalis, Maison Familiale Creusoise, Caisse des Dépôts, Agence Immobilière Nexity, CAF de la Creuse, Elus municipaux et Communautaires.

Annexe 5 : Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.

Le quartier Albatros est une construction administrative récente, « créé » lors de l'intégration de la ville de Guéret au dispositif de la politique de la ville, il s'agit du regroupement des immeubles les plus paupérisés de la ville de Guéret. Au préalable, ce périmètre n'était pas identifié en tant que tel, il n'y a donc jamais eut d'études spécifiques réalisées à cette échelle.

Annexe 6 : Présentation des opérations en cours de réalisation.

En cours de réalisation :

- Étude urbaine et paysagère à l'échelle de la ville :

Étude lancée début 2016 portant sur un montant de 53850 €. Cette étude porte sur l'ensemble de la ville de Guéret (y compris l'Albatros).

Elle vise à préfigurer la ville de Guéret de demain, il s'agit d'une dimension territoriale plus vaste que le seul quartier Albatros, toutefois un volet complémentaire spécifique sera lancé à partir de l'automne 2016. L'ANRU n'est pas sollicitée pour le financement de l'étude globale, mais dans la cadre du protocole, un financement est sollicité pour volet complémentaire spécifique à l'Albatros.

- Travaux à l'école Prévert (création de nouvelles classes et d'un espace dédié à l'accueil des parents), aucun financement Anru n'est sollicité pour ce projet interne au quartier Albatros

En projet : (voir chapitre 9.2 du protocole de préfiguration)

- Étude urbaine à l'échelle du quartier albatros
- Sécurisation du parcours vers l'école Prévert
- Implantation de la Quincaillerie Numérique
- Aménagement des pieds d'immeubles
- Etude de peuplement

- Etude patrimoniale Creusalis (visant à déterminer les logements à détruire)
- Création de jardins familiaux
- Aménagement de la plaine de jeu Raymond Nicolas

Annexe 7 : Tableau financier relatif au protocole de préfiguration

Etudes	Maîtrise d'ouvrage	Année Travaux	Coût Prévisionnel HT	ANRU		Conseil Régional ALPC		Caisse des Dépôt et Consignation		Ville de Guéret		Com d'Agglo du Grand-Guéret		CD 23		Creusalis	
				Taux		Taux		Taux		Taux		Taux		Taux		Taux	
Etude urbaine à l'échelle de la ville de Guéret	Ville de Guéret	2016	53 850 €	0 %	0	0 %	0 €	0 %	0 %	100 %	53 850 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €
Etude urbaine à l'échelle de l'Albatros	Ville de Guéret	2016	15 000 €	50 %	7 500 €	0 %	0 €	0 %	0 %	50 %	7 500 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €
Etudes patrimoniale Creusalis	Creusalis	2016-71	15 000 €	50 %	7500	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0E	0 %	0E	50 %	7 500 €
Etude peuplement Agglo-Albatros	Comm d'Agglo Grand-Guéret	2016-17	50 000 €	50 %	25 000 €	20 %	10 000 €	0 %	0 %	0 %	0	25 %	12 500 €	0 %	0 €	5 %	2 500 €
Programmation et résidentialisation des pieds d'immeubles	Ville de Guéret	2016-17	20 000 €	50 %	10 000 €	0 %	0 €	0 %	0 %	25 %	5 000 €	0 %	0 €	0 %	0 €	%	
Etude Cheminement Doux	Ville de Guéret	2016-17	20 000 €	50 %	10 000 €	0 %	0 €	0 %	0 %	50 %	10 000 €	0 %	0 €	0 %	0 €		

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Commentaire (mode calcul subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de Projet	Albatros	CAGG	17 439 €			Pas de co-financement ANRU	Septe2016	12 mois
Chargé de Mission	Albatros	CAGG	17 550 €				Sept 2016	12 mois
Chef de projet Ville	Albatros	Ville	12 800 €				Sep 2016	12 mois

1- Étude Urbaine : Guéret a lancé en avril 2016 une étude visant à définir le projet urbain de la ville à l'horizon 2040. La ville ne sollicite pas de financement de l'Anru sur cette étude.

2- Volet de l'Étude Urbaine lancé par la ville de Guéret portant spécifiquement sur l'Albatros : définition du projet urbain du quartier de l'Albatros. Ce volet portera notamment sur la définition de ses fonctionnalités et usages ainsi que de son articulation avec le reste du territoire.

3- Étude patrimoniale de Creusalis visant à déterminer les conditions de destruction d'une partie du parc de logements en fonction de différents scenarii (nombre de logements à détruire, conditions de reconstruction de l'offre, type de destruction à privilégier (partielle, totale, avec réhabilitation, sans réhabilitation...)

4- Étude de peuplement à l'échelle communautaire : Pour mener à bien le projet de renouvellement urbain, il est indispensable d'avoir plus de visibilité sur le peuplement et la répartition de celui-ci a moyen terme, en tenant compte des performances du bâti, du vieillissement de la population, des attentes des locataires, des performances techniques du bâti. Ceci a des répercussions directes sur l'Albatros épicentre du logement social dans l'agglomération.

5- Résidentialisation des pieds d'immeubles : lors de la consultation des habitants, ceux-ci ont exprimés une très forte attente en ce qui concerne l'amélioration de la gestion des pieds d'immeubles. L'étude de résidentialisation visera en collaboration avec les habitants à déterminer les équipements à mettre en place et à déterminer les choix garantissant le meilleur rapport qualité-prix-durabilité.

6- Étude cheminements doux : Etude pré-opérationnelle de configuration et de sécurisation des cheminements doux au sein et en périphérie de l'Albatros (les déplacements à pied étant majoritaires au sein de l'Albatros).

Annexe 8 : Planning prévisionnel de réalisation des actions du programme de travail.

		2015				2016				2017				2018				2019				2020			
1	Écriture et signature contrat de ville																								
2	Écriture et signature protocole de préfiguration																								
3	Etude urbaine et paysagère à l'échelle de la ville																								
4	Etude urbaine et paysagère à l'échelle de l'Albatros																								
5	Etude peuplement et marché locatif de Guéret																								
6	Etude patrimoniale Creusalis																								
7	Programmation de la résidentialisation des pieds d'immeubles																								
8	Etude cheminements doux																								
9	Travaux d'aménagement et de sécurisation de l'accès à l'école Prévert																								
10	Travaux d'aménagement de la Quincaillerie numérique																								
11	Travaux des pieds d'immeuble (1)																								
12	Travaux de Démolition de logements (1)																								
13	Travaux de reconstruction de logement dans le centre ancien (1)																								
14	Travaux de réaménagement de la plaine de jeux Raymond Nicolas																								

(1) (en fonction du résultat des études 5 et 6)

Annexe 9- Tableau des financements de l'Anah

Sans objet dans le cadre de ce protocole, Voir chapitre 13.3.1

Annexe 10- Tableau des financements de la CDC :

Sans objet dans le cadre de ce protocole, Voir chapitre 13.3.3

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 429	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	NSEE QPV	COMMUNE																																							
23096/Guéret/QPV régional/L'Albatros	QP023001	23096																																							
PORTEUR DE PROJET																																								
CA DU GRAND GUERET																																								

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chronocondations physiques éléments(obligatoire à l'attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION n° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
429 6023001 14 0001 001 Etude Urbaine à l'échelle de la Ville de	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	83 650,00	20,00%	84 620,00	83 650,00	83 650,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	2	V
429 6023001 14 0001 002 Etude Urbaine à l'échelle de l'Albatros	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	4 500,00	30,00%	0,00	0,00%	3 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	2	1	V
429 6023001 14 0001 003 Programmation de la résidentialisation de	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
429 6023001 14 0001 004 Etude cheminements doux	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
429 6023001 14 0002 001 Etude Patrimoniale Creusalis	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/OPH DE LA CREUSE/2723096	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	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%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	2	V
429 6023001 14 0003 001 Etude de peuplement à l'échelle du Grand-	NPR	QP023001					0,00	0,00	0,00	23/CA DU GRAND GUERET/20003	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	2 500,00	5,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		173 650,00		208 620,00	173 650,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				173 650,00		208 620,00	173 650,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	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)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 429	LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																						PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	NSEE QPV	COMMUNE																																							
23096/Guéret/QPV régional/L'Albatros	QP023001	23096																																							
PORTEUR DE PROJET																																								
CA DU GRAND GUERET																																								

N° de protocole(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = Identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chronocondations physiques éléments(obligatoire à l'attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilé)	LIEU DE REALISATION n° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
429 6023001 14 0001 Etude Urbaine à l'échelle de la Ville de Gué	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	106 650,00	20,00%	130 620,00	106 650,00	76 350,00	71,99%	0,00	0,00%	3 000,00	2,76%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	27 300,00	25,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
429 6023001 14 0002 Etude Patrimoniale Creusalis .	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	23/OPH DE LA CREUSE/2723096	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	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%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	2	V
429 6023001 14 0003 Etude de peuplement à l'échelle du Grand-Gué	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	23/CA DU GRAND GUERET/20003	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	2 500,00	5,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		173 650,00		208 620,00	173 650,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				173 650,00		208 620,00	173 650,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	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)

Le directeur départemental
des territoires

Laurent BOULET