Argentan INTERCOM

« Protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Saint-Michel / Vallée d'Auge » 2015-2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ORNE

ANRU
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ARGENTAN

Logis familial
Groupe ActionLogement

SAGIM

ORNE HABITAT
Votre solution logement

Sommaire

SIGNATAIRE 4
PREAMBULE 4
LES DEFINITIONS 6
Article 1 : Quartiers d'interventions 7
Article 2 : Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration 9
2.1 Orientations stratégiques du territoire 9
2.1.1. Orientations stratégiques du PLUi valant PLH 9
2.1.2. Orientations stratégiques du contrat de ville 13
2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain 14
Article 3 : Points d'attention et de demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole 16
Article 4 : Programme de travail à réaliser au titre du protocole 16
4.1 Une étude de programmation urbaine pré-opérationnelle 17
4.2 Travail connexe 18
Article 5 : Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage 19
Article 6 : Association des habitants et des usagers au projet 19
Article 7 : Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014 19
Article 8 : Pilotage et conduite de projet 20
8.1 Gouvernance 20
8.2 Conduite de projet 22
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés 23
Article 9 : Opérations financées au titre du programme de travail 23
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain 23
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études du programme de travail 23
9.3 Modalités de financement par l'ANAH des études et des expertises du programme de travail 24
9.4 Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail 24
9.5 Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires 24
Article 10 : Opération d'investissement financées dans le protocole de préfiguration 24
Article 11 : Durée du protocole 24
11.1 La durée d'exécution du programme physique 24
11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration 24
Article 12 : Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain 25
Article 13 : Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration 25
13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement 25

13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole 25
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole 25
13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU 25
13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah1 26
13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations 26
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires 26
13.4 Le respect des règlements de l'Anru 26
13.5 Contrôle et audits 26
13.6 Conséquences du non-respect des engagements 26
13.7 Clause de renégociation du protocole 27
13.8 Traitement des litiges 27
13.9 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence 27
Article 14 : Dispositions diverses 28
12 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres s'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru 28
13 La signalétique des chantiers 28
ANNEXES 30

Index des figures

Figure 1 : Périmètre du quartier Saint Michel – Vallée d'Auge (Sources : Géoportail) 7
Figure 2 : Tableau de la répartition de la production et de la densité de logements par secteur 10
Figure 3 : Tableau de la répartition de la production de logements sociaux par secteur 11
Figure 4 : Orientations définies dans les OAP du PLUi valant PLH d'Argentan Intercom 12
Figure 5 : Orientations définies dans les OAP du PLUi valant PLH d'Argentan Intercom 12

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

SIGNATAIRE

- Argentan Intercom, représenté par son Président,
- L'Etat, représenté par Madame la Préfète de l'Orne,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par la Préfète de l'Orne, déléguée territoriale de l'ANRU,
- La ville d'Argentan, représentée par son Maire,
- Orne Habitat, représenté son Directeur Général,
- La Sagim, représenté par son Directeur Général,
- Le Logis Familial, représenté par son Directeur Général.

Ce qui suit :

PREAMBULE

Argentan Intercom

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

Créé au 1er janvier 2017, Argentan Intercom est un établissement public de coopération intercommunale issu de la fusion des communautés de communes d'Argentan Intercom, des courbes de l'Orne et du Pays du haras du Pin. Il se compose de 52 communes et représente une population de près de 35 000 habitants.

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

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

Argentan est la ville centre de la communauté de communes. Avec une population totale de 14 545 habitants (Insee, population légale 2013), Argentan se positionne comme la troisième ville de l'Orne sur un plan démographique.

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

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

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

Les premières contractualisations

Depuis 2000, la ville d'Argentan s'est engagée dans une démarche en faveur des quartiers prioritaires et a signé dans ce cadre, un premier contrat de ville de 2000 à 2006. Renouvelé sous l'appellation de contrat urbain de cohésion sociale de 2007 et 2014, ce dispositif a permis d'agir dans les domaines d'action suivants : habitat et cadre de vie ; développement économique et insertion professionnelle ; santé ; citoyenneté et prévention de la délinquance ; réussite éducative ; culture et sport.

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

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

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

La nouvelle géographie prioritaire d'Argentan Intercom

Depuis le 1er janvier 2015 et l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire de la ville, Argentan Intercom compte deux quartiers prioritaires situés sur la commune d'Argentan :

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

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

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

- Une vacance importante.
- Un taux de chômage élevé et sous-qualification des demandeurs d'emploi
- Une part importante de familles monoparentales
- Précarité socio-économique
- Image dégradée des quartiers

- Des quartiers enclavés sans liaisons efficaces avec le centre-ville et les équipements

Les 3 volets d'action du contrat de ville sont :

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

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

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

LES DEFINITIONS

- **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 de travail » ou « programme »** est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement ou le directeur général de l'Anru, ou par délégation par le délégué territorial de l'Anru, qu'elles soient financées ou non par l'Anru.
- **L'« opération »,** action physique ou prestation intellectuelle, est identifiée au sein du programme par un maître d'ouvrage unique, une nature donnée, un objet précis, et un calendrier réaliste de réalisation qui précise le lancement opérationnel, la durée, et son éventuel phasage.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1 : Quartiers d'interventions

Le quartier Saint Michel – Vallée d'Auge, qui fait l'objet du présent protocole de préfiguration dans le cadre du NPNRU, est retenu comme quartier d'intérêt régional par le conseil d'administration de l'ANRU du 21 avril 2015.

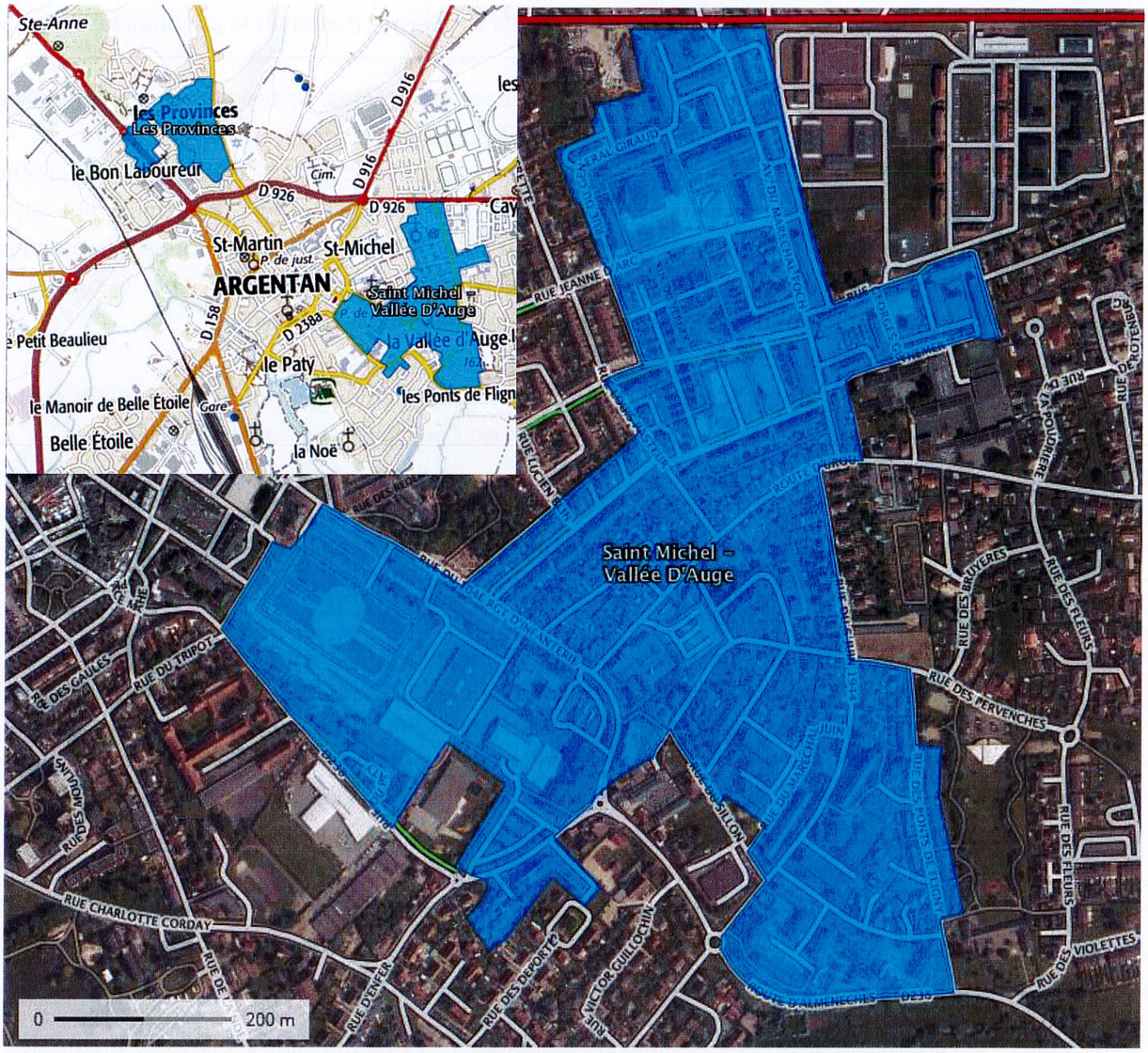


Figure 1 : Périmètre du quartier Saint Michel – Vallée d'Auge (Sources : Géoportail)

Saint Michel-Vallée d'Auge concentre la population la plus précaire d'Argentan

En 2010, la ville d'Argentan comptait 1156 actifs sans emploi. Parmi eux, 35% habitent Saint Michel ou Vallée d'Auge, alors que ces quartiers ne représentent que 23% de la population active. Plus généralement :

- Le taux de chômage avoisine les 30% sur les deux quartiers, le taux de chômage moyen se situant aux alentours de 20% sur le territoire communal ;
- C'est à Saint Michel que l'on trouve les revenus les plus bas : le revenu médian se situe autour de 11 524€/an en 2011, contre 16 648€ à l'échelle communale ;

- 33% de salariés travaillent à temps partiel à Saint Michel, et 30% à la Vallée d'Auge (la moyenne argentanaise se situe à 21%) ;
- Les actifs sont très faiblement qualifiés : 33% sont sans diplôme à Saint Michel, et 28% à la Vallée d'Auge. On compte même 0% de cadres à Saint Michel ;
- La part des familles monoparentales est de 37% à Saint Michel, et 30% à la Vallée d'Auge.

La rénovation urbaine dans le quartier Saint-Michel n'a pas permis d'enrayer le phénomène de vacance des logements

Malgré des opérations de démolition et de réhabilitation importantes, cette intervention n'a pas eu les effets escomptés en termes de résorption de vacance de logements sur l'ensemble du quartier :
- En 2010, on comptabilisait toujours 13% de logements vacants sur Saint Michel, ce qui est proche du niveau d'avant la réhabilitation. Les opérations se sont traduites par un fort relogement hors-site des habitants, qui ne sont pas revenus sur le quartier par la suite. A noter que la vacance ne concerne pas les logements nouveaux et réhabilités. Mais, les sous-secteurs du quartier qui n'ont pas été traités dans l'ANRU 1 comprennent toujours des logements inadaptés à la taille des ménages.
- La baisse démographique à Saint Michel est de 15% entre 2006 et 2010.

Néanmoins, le PRU a induit un changement d'image très positif et indéniable du quartier. Par contraste, les logements et espaces publics du quartier Vallée d'Auge s'en trouvent d'autant déqualifiés.

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

On constate à Vallée d'Auge les mêmes tendances que sur le quartier Saint Michel :
- Un taux de vacance de 13% en 2010,
- Une perte démographique,
- un vieillissement de la population : 29% des habitants ont plus de 60 ans à Vallée d'Auge.

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

De plus, les liaisons routières et les cheminements piétonniers vers le centre-ville et le champ de Foire sont peu adaptés et/ou de mauvaise qualité, ce qui engendre un déficit de mobilité de la part des habitants de Vallée d'Auge et un repli sur soi observé par la plupart des acteurs présents sur le quartier.
Au vue de ces constats Vallée d'Auge apparaît comme le quartier le plus urgent à « traiter » sur le plan urbain.

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

2.1 Orientations stratégiques du territoire

La ville d'Argentan associée à Argentan Intercom se sont engagés, depuis déjà plusieurs années, dans une politique de développement du territoire par la mise en œuvre notamment de plusieurs dispositifs relevant de la politique de la ville, qui depuis 2000, permettent d'intervenir sur les quartiers d'habitat social d'Argentan.

2.1.1. Orientations stratégiques du PLUi valant PLH

Pour alimenter la réflexion sur le territoire d'Argentan Intercom, plusieurs documents contractuels existants s'articulent autour de la recherche d'enjeux renouvelés pour l'attractivité du territoire et notamment pour ses quartiers d'habitat social.

Le PLUi, véritable outil de gestion du développement territorial et urbain, permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire. Ce document est par ailleurs fondamental pour le territoire car il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants, il fixe notamment les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

La communauté de communes s'est dotée d'un PLUi sur 12 communes, dont Argentan, approuvé en novembre 2015 (configuration territoriale en 2012), avec pour objectifs :

- Anticiper et mieux maîtriser le développement du territoire dans les 10-15 ans à venir ;
- Maintenir un équilibre entre ville et campagne en permettant le développement raisonné des bourgs et hameaux structurés ;
- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la péri-urbanisation;
- Dans une optique de reconquête démographique, offrir de nouvelles conditions d'accueil sur le territoire afin de répondre :
  - aux besoins des populations en place,
  - aux besoins des populations à venir,
  - aux parcours résidentiels des ménages ;
- Prendre en compte et préserver les besoins en surfaces agricoles ;
- Adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles normes de performance énergétique et aux nouvelles formes d'habitat ;
- Prendre en compte les évolutions récentes en matière de Plan de prévention des risques d'inondations, de mise à jour des zones de bruit liées au réseau routier et autoroutier et de mise à jour des zones de protection des captages d'eau potable ;
- Mettre en cohérence au sein de ce document unique, les différentes politiques engagées en matière de :
  - transport-mobilité,
  - habitat,
  - développement économique,
  - équipements,
  - préservation de l'environnement et du patrimoine local.

Ainsi, l'élaboration du PLUi a permis de mettre en évidence des constats et des enjeux majeurs sur le territoire, tels que l'attractivité résidentielle et économique, la préservation du cadre de vie et de l'environnement et la maîtrise du développement urbain et des formes urbaines.

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet de territoire d'Argentan Intercom s'articule autour de trois grands axes :

- Axe 1 : Renforcement de l'attractivité du territoire à travers ses atouts :
  - o Ville-centre concentrant emplois, services et commerces.
  - o Un large rayonnement dépassant les limites de la CdC.
  - o Une identité rurale affirmée et préservée.
- Axe 2 : Préservation d'un cadre de vie vecteur d'identité.
- Axe 3 : Créer les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré du territoire.

L'axe 3 affiche la volonté de gagner de la population dans le respect d'une cohésion territoriale et sociale, avec les orientations suivantes :

- créer les conditions d'un retour de la croissance démographique (en lien avec l'attractivité économique visée par le projet)
- tendre vers une mixité sociale et générationnelle dans tous les bourgs et quartiers
- maitriser les impacts du développement territorial sur les espaces agricoles et naturels
- accroitre les densités constructives en fonction du positionnement du secteur de projet vis-à-vis des centralités du territoire
- produire des formes d'habitat diversifiées permettant la mise en œuvre de véritables parcours résidentiels en accompagnement de la politique de développement économique communautaire
- privilégier le renouvellement urbain à l'étalement
- favoriser la reconquête du parc de logement existant
- lier développement territorial, planification des grands équipements communautaires.

Avec un objectif de croissance de +0.3 % par an, le PLUi est dimensionné pour une production de logement de l'ordre de 65 logements / an. Cette dernière doit permettre le retour d'une croissance démographique maîtrisée à l'échelle de la CdC (+0,3% / an). Un objectif de diversité et de densité à été défini selon les secteurs. Ainsi, le projet veille à conforter les équilibres existants entre un pôle urbain central et des bourgs à l'identité rurale préservée.

Logements potentiels en dents creuses	Besoin total en logement	Besoin de logements en extension	Répartition en % de la production de logements (PLH)	Objectifs de densité moyenne (PLH)	Objectifs de production de logements en extension	Besoins en surface
180	975	800 (65 logements par an pendant 15 ans dont 180 en dents creuses	Ville centre d'Argentan : 75 %	20 log / ha	600 environ	30 ha
			Pôle relais de Sarceaux : 10 %	14 log / ha	80 environ	6 ha
			Communes rurales : 15 %	10 log/ ha	120 environ	12 ha

Figure 2 : Tableau de la répartition de la production et de la densité de logements par secteur

Secteur	Parc social (public + convention nement privé)	Parc privé	Production totale
Argentan	5	43	48
Sarceaux	1	6	7
10 autres communes	1	10	11
TOTAL	7	59	66

Figure 3 : Tableau de la répartition de la production de logements sociaux par secteur

Le PLUi valant PLH

Le PLUi élaboré vaut PLH et reprend l'essentiel des dispositions définies dans le PLH approuvé en 2013 par la communauté de communes du Pays d'Argentan.

Le PLH de la communauté de communes se compose de l'ensemble des documents que doit contenir un PLH (article R. 302-1-1 du Code de l'a construction et de la habitation) répartie dans plusieurs pièces du PLUi :

- Le rapport de présentation : le diagnostic complet en matière d'habitat se trouve dans le rapport de présentation du PLUi.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : les orientations stratégiques retenues en matière d'habitat sur le territoire se situent dans le PADD.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : ce document comprend le programme d'actions. Il se divise en fiches actions thématiques qui présentent chacune les objectifs, les partenaires et outils mobilisables ainsi que les indicateurs de suivi de l'action.
- Le Programme d'Orientations et d'Actions : apporte les informations complémentaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Sur la base du diagnostic de l'habitat sur le territoire couvert par le PLUi, la stratégie communautaire en matière d'habitat est donc déclinée à la fois dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour ce qui concerne le contenu non règlementaire à savoir les éléments programmatiques du PLH.

Orientation 1 **Définir et développer une politique foncière permettant la dynamisation d'un territoire équilibré cohérent**	**Orientation 2** **Rééquilibrer er diversifier les types d'habitat**
Action 1 **Produire 1 000 logements nouveaux à horizon 15 ans suite à l'approbation du PLUi (2030)** (définition de sites dédiés aux extensions urbaines et sectorisation de l'offre en logement)	**Action 1** **Programmer et localiser les types d'habitat dans une logique de cohésion sociale** (répartition de l'offre en logement neuf, répartition de l'offre en logement social)

Action 2	Action 2
Mettre en place une politique foncière communautaire (Se doter d'outils fonciers : calcul des potentialités foncières, mobilisation des ressources foncières, favoriser l'acquisition du foncier disponible, maîtriser l'ouverture à l'urbanisation, développer des partenariats avec l'EPF) **Action 3** **Agir en matière de documents d'urbanisme**	**Agir sur le foncier pour promouvoir l'accession abordable** (développer des produits d'accession « abordable »)

Figure 4 : Orientations définies dans les OAP du PLUi valant PLH d'Argentan Intercom

Orientation 1 Rééquilibrer et diversifier les types d'habitat	Orientation 2 Répondre aux besoins de population « cibles »	Orientation 3 Inscrire le PLH dans une stratégie de développement durable et préserver la qualité du cadre de vie	Orientation 4 Mettre en place un dispositif de sui-évaluation du PLH
Action 1.1 **Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés** **Action 1.2** **Engager des opérations spécifiques d'amélioration du parc privé ancien** (OPAH) **Action 1.3** **Renouveler, réhabiliter, reconstituer l'offre locative publique sur Argentan** (opération de renouvellement urbain)	**Action 2.1** **Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes handicapées** (volet « adaptation du handicap » dans l'OPAH) **Action 2.2** **Répondre aux besoins en logements des jeunes** (expérimentation du CLAJJ) **Action 2.3** **Développer une offre de logements adaptés pour les adultes en grande difficulté** (création d'un CHRS) **Action 2.4** **Répondre aux besoins des gens du voyage**	**Action 3.1** **Valoriser l'image et l'attractivité résidentielles des communes** (valoriser le patrimoine, doter le territoire d'une charte paysagère) **Action 3.2** **Engager une approche spatiale et une politique architecturale novatrice** (renforcer les articles du règlement des documents d'urbanisme en matière d'implantation et d'aspect extérieur, utiliser des procédures permettant un meilleur contrôle de la qualité architecturale (AEU), recommandation sur l'application de techniques favorisant l'économie d'énergie)	**Action 4.1** **Créer un outil d'observation, de suivi, d'évaluation et d'animation du PLH** (mise en place d'une commission, évaluation annuelle des résultats)

Figure 5 : Orientations définies dans les OAP du PLUi valant PLH d'Argentan Intercom

2.1.2. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le contrat de ville d'Argentan 2015-2020 s'inscrit en cohérence avec les politiques publiques menées par Argentan Intercom. Le contrat de ville s'appuie sur trois volets :

- Le développement économique et de l'emploi,
- Le cadre de vie et le renouvellement urbain,
- La cohésion sociale.

En plus de ces trois volets, trois axes transversaux sont mis en avant : la lutte contre les discriminations, l'égalité Homme-Femme et la jeunesse.

Le volet cadre de vie et renouvellement urbain

Au titre du volet cadre de vie et renouvellement urbain, la stratégie s'articule autour de trois orientations :

- La politique du logement et de l'habitat,
- Le renouvellement urbain,
- Le cadre de vie

L'orientation politique du logement et de l'habitat, l'enjeu est d'adapter les logements à la demande sur le territoire. Trois priorités ont été définies : la lutte contre la vacance de logements au sein des quartiers prioritaires et l'adaptation de l'offre de logements à la demande actuelle davantage orientée vers des petits logements ; Accompagner la rénovation du parc locatif social par un relogement concerté des personnes ; Améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'orientation renouvellement urbain vise à redonner de l'attractivité au quartier de la vallée d'Auge par la mise en œuvre d'une requalification de ce dernier.

L'amélioration du cadre de vie passe par des actions sur la qualité de services et la concertation des partenaires lors de la conception d'aménagement urbain et par la mise en œuvre d'une nouvelle gestion urbaine de proximité.

Le quartier de la vallée d'Auge

La vallée d'Auge est un quartier résidentiel et à vocation à le rester. Il convient cependant d'enrayer la spirale de déqualification dans laquelle il se trouve et permettre de retrouver une attractivité résidentielle lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants et de retrouver une certaine mixité sociale.

En termes de mobilité, la priorité est de désenclaver le quartier en l'ouvrant vers le centre-ville, notamment en améliorant des liaisons avec ce dernier.

En termes d'habitat, il y a un enjeu de réhabilitation de l'offre existante et de diversification de l'offre par des maisons individuelles groupées et de l'accession à plus long terme.

En termes de développement économique et commerciale, il s'agit de reconstituer l'offre commerciale disparue depuis la fermeture du Mutant et par l'implantation d'un équipement de service public.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Le quartier de la Vallée d'Auge a fait l'objet de plusieurs études socio-économiques et urbaines depuis 2007, en vue de sa restructuration urbaine. Initialement intégré au programme de rénovation urbaine du quartier Saint Michel (à titre dérogatoire), ce quartier n'a finalement pas fait l'objet d'une intervention des pouvoirs publics depuis sa création au début des années 1960.
L'étude pré-opérationnelle menée de 2009 à 2011 a cependant permis de définir de grands principes d'aménagement pour ce quartier.

Les enjeux et orientations arrêtés par les partenaires à l'issue de cette étude :

- Démolition de 2 barres de logements appartenant au Logis Familial, soit un total de 90 logements ;
- Création d'une nouvelle entrée du quartier sur la rue du 104, qui permettrait d'ouvrir le quartier sur le Champ de Foire et donc le centre-ville ;
- Relier les équipements du quartier aux autres quartiers par la création de liaisons douces (notamment CLSH et groupe scolaire) ;
- Réflexion sur l'implantation d'un pôle de santé ;
- Requalification de l'espace public autour du commerce le Mutant afin de créer une centralité de quartier ;
- Construction d'une dizaine de logements adaptés (maisons de ville accessibles PMR) sur l'emprise du bâtiment démoli (rue du 6 Juin).

Depuis, plusieurs paramètres sont venus remettre en cause ses orientations.

- La fermeture de l'enseigne commerciale « le Mutant » est une des causes du repli du quartier sur lui-même car ce commerce permettait de faire venir une autre population sur ce secteur, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. La Maison du Citoyen est le seul service public présent sur le quartier, le tissu associatif y est par ailleurs, quasi inexistant.
- L'implantation d'un pôle de santé en centre-ville a été préférée à son implantation sur le quartier.
- La reconstruction de logements locatifs sociaux sur site n'est plus autorisée par le règlement général de l'ANRU, sauf contexte spécifique.

Les plans stratégiques du patrimoine des bailleurs ont également évolué, et notamment celui du Logis Familial-Sagim, qui prévoit dans le quartier de la vallée d'Auge, la démolition de 3 bâtiments supplémentaires (soit 64 logements) en 2020 et la réhabilitation des autres bâtiments. En l'absence de reprogrammation, les démolitions laisseront place à des espaces en friche nuisant davantage à l'attractivité du parc existant.
Sur Saint-Michel, le Logis Familial-Sagim envisage également la démolition d'une barre de 50 logements place de la gendarmerie mobile. De son côté, Orne Habitat prévoit la démolition de 2 barres (16 logements avenue du Maréchal Foch et 32 logements rue Jean Mermoz).

Replacé dans le contexte territorial et dans celui du règlement du NPNRU, les différentes études déjà réalisées vont devoir être complétées et amendées, pour répondre aux deux objectifs majeurs suivants :

- améliorer les conditions et la qualité de vie des habitants du quartier,
- renforcer l'attractivité du quartier au sein de la commune.

Les objectifs opérationnels retenus en matière de renouvellement urbain :

- **Réhabiliter et diversifier l'offre en habitat** : les bailleurs ont programmé un certain nombre d'opérations de démolitions ou de réhabilitations de plus ou moins grandes importances, qu'il convient d'accompagner.

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

- **Favoriser la mixité fonctionnelle et le potentiel de développement économique** par l'installation d'une activité commerciale et/ou de service public pour effacer le sentiment d'abandon des habitants : construction d'un nouvel espace commercial type superette pour pallier à la fermeture du Mutant.

- **Adapter la densité du quartier à son environnement et aux nouvelles fonctions urbaines** : la démolition en cours de deux barres de logements et celle programmée de 3 autres bâtiments couplée à la non reconstruction des logements sur site, implique un travail de requalification d'un espace vide important en cœur de quartier. Ne pas reconstruire dans cet espace déjà peu dense amènerait un sentiment de vide, accentuant la sensation de mise à l'écart de ses habitants. A noter l'absence manifeste d'initiative privée sur le quartier.

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

- **Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition énergétique des quartiers** : la transition énergétique est un enjeu fort pour Argentan Intercom qui travaille actuellement à l'élaboration d'une démarche de projet visant à développer une politique de transition énergétique à court et moyen terme. Il s'agit pour Argentan Intercom, qui est labellisé « Territoires à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV), d'accompagner les bailleurs et leurs projets entrant dans cette thématique (: amélioration énergétique du patrimoine, amélioration des mobilités, gestion et entretien des espaces publics, sensibilisation). Ce dernier objectif est donc transversal et sera traité dans chaque objectif précité.

Situé aux portes de la ville, au milieu de quartiers pavillonnaires et en frange d'un pôle d'équipements (école, collège, centre aquatique, salles de sports, médiathèque, future crèche, etc.) le quartier ne pourra pas dans son seul périmètre constituer un pôle structurant. Le nouveau quartier prioritaire conserve donc une vocation résidentielle développé idéalement autour de quelques services et d'équipements de proximité nécessaires à son attractivité et correspondant aux besoins des habitants.

Article 3 : Points d'attention et de demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole

Le programme de travail décliné dans le présent protocole de préfiguration prend en compte l'ensemble des volets demandés par l'ANRU.

Le nouveau programme de renouvellement urbain doit en effet permettre de favoriser le rôle du quartier de la Vallée d'Auge dans le fonctionnement de l'agglomération selon la clause du territoire le plus favorisé telle que définie à l'article 3 du règlement général de l'Agence.

Une attention particulière sera apportée aux points suivants :

- le processus du protocole sera conduit en cohérence avec les travaux de la conférence intercommunale du logement (CIL) afin de préparer une convention ANRU pertinente au regard des engagements de la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- le porteur de projet prendra l'attache des services de la Préfecture et des services fiscaux dans l'élaboration du projet de convention afin d'optimiser le programme de financement et de vérifier la soutenabilité financière des deux collectivités (ville et communauté de communes) à mettre en œuvre le projet urbain ;
- la santé devra être prise en compte dans la définition du projet urbain et social ;
- les espaces publics devront être traités de manière qualitative pour améliorer le cadre de vie (fonctionnalité des différents espaces, espaces verts, mobilier urbain, éclairage public, ...) tout en conciliant sécurité routière et circulation favorisant les modes des déplacements doux ;
- le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication sera à intégrer ;
- l'amélioration de l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite est à prendre en compte ainsi que la dimension énergétique dans les réhabilitations ;
- la participation des citoyens, dans un esprit de co-construction du projet sera recherchée, afin d'assurer la prise en compte des attentes des habitants et l'adhésion au projet de renouvellement urbain;
- l'élaboration du projet devra intégrer des dispositifs d'insertions au bénéfice d'habitants du quartier.

Par ailleurs, il sera tenu compte des avis qui seront émis par les services de l'État et les partenaires, qui seront par ailleurs associés en continu à la définition du projet.

Leur expertise sera sollicitée en tant que de besoin, en particulier sur la maîtrise des procédures.

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

Le programme de travail proposé par Argentan Intercom s'inscrit dans le prolongement de l'étude pré-opérationnelle conduite sur le quartier de la vallée d'Auge ainsi que dans la continuité des réflexions menées dans le cadre du contrat de ville.

4.1 Une étude de programmation urbaine opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle menée de 2009 à 2011 a permis de définir de grands principes d'aménagement pour le quartier de la vallée d'Auge. Il apparaît nécessaire à cette étape du projet d'engager dès à présent une étude urbaine complémentaire qui permettra de valider les grandes lignes de l'étude, de prendre en compte les changements intervenus depuis et de définir avec précision un programme de renouvellement urbain opérationnel sur le quartier.

Cette étude aura pour objectifs opérationnels de :

- Confirmer ou faire évoluer les éléments de diagnostics disponibles sur ce quartier, à la fois en matière sociale, économique, urbaine et patrimoniale (parc social notamment) ;
- Définir la vocation du quartier à moyen terme et sa place dans la ville, dans ses dimensions sociales, économiques et urbaines.
- A partir des enjeux validés en 2011 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (rappelés plus haut) ou de nouveaux enjeux identifiés dans le cadre de l'étude, définir des grands objectifs de redynamisation du quartier (vision stratégique sur 10-15 ans), intégrant les orientations du Contrat de ville. Afin de construire une vision du projet partagée avec les habitants, ces deux objectifs devront être travaillés en intégrant leur expertise d'usage (constats, besoins, attentes, vécu du quartier).
- Définir un programme d'intervention :
    - sur le patrimoine bâti des organismes bailleurs (opérations de démolitions, reconstructions, réhabilitations, résidentialisation) et sur l'habitat au sens large
    - sur les équipements publics et commerciaux
    - sur les espaces publics et privés en clarifiant les domanialités foncières si besoin en prenant en compte les enjeux de gestion urbaine, les espaces résidentiels et la trame viaire,
    - identifier les actions d'accompagnement nécessaire ne relevant pas de l'urbanisme (accès aux services, communication, permanences, mise en réseau des personnes, accompagnement social...),
- décliner l'ensemble de ce programme d'action dans une maquette financière permettant d'évaluer l'implication financière des différents maîtres d'ouvrage et financeurs du projet de renouvellement urbain,
- élaborer un planning prévisionnel de ce programme d'action.

De leur côté, les bailleurs présents sur Argentan, Orne Habitat et le logis Familial/Sagim, ont mené une étude dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse des Dépôts dans les territoires dits « détendus ». Cette dernière porte sur la question de la reconstruction de l'offre démolie dans les QPV en secteur détendu.

Cette étude pourra venir abonder la définition de la programmation urbaine du quartier, tant par l'utilisation et l'analyse de ses données que par l'établissement d'objectifs opérationnels se basant sur les enjeux déterminés dans cette dernière.

Le contenu de la mission et l'échéancier envisagé pour l'étude de programmation urbaine sont les suivants :

- Phase 1 : étude du marché de l'habitat et de l'occupation sociale sur le territoire intercommunal intégrant une analyse sur la reconstitution de l'offre locative sociale et sur la production d'une offre de logements à usage locatif sur le territoire. Un diagnostic avec analyse urbaine et sociale

du quartier Saint-Michel - Vallée d'Auge sera également réalisé. Les liaisons avec le centre-ville et les principaux pôles d'équipements seront également étudiées. Cette première phase sera nourrie par l'étude réalisée par les bailleurs. (2 mois).

- Phase 2 : définition des objectifs opérationnels répondant aux enjeux du territoire et intégrant les objectifs et exigences du nouveau règlement général de l'ANRU. Dans l'hypothèse de propositions appelant une dérogation de la part de l'ANRU, notamment dans le cas d'une reconstruction sur site nécessaire et justifiée, le prestataire devra justifier de la pertinence de cette solution afin de défendre la demande de dérogation auprès de l'ANRU. (2 mois).
- Phase 3 : élaboration du programme d'actions chiffré sur le site du quartier de la Vallée d'Auge à la fois en matière d'intervention sur le patrimoine bâti mais également sur les espaces publics, les espaces résidentiels et la trame viaire, ainsi que sur les équipements publics et commerciaux, et intégrant des préconisations sur les modalités de mise en œuvre du programme. Les choix devront être justifiés (solutions les plus pertinentes au regard de l'analyse portée dans le diagnostic, évaluation de la faisabilité au regard des contributions matérielles ou financières mobilisables par les partenaires des projets). La durée totale de l'étude ne devra pas dépasser un an.

A l'issue de l'étude urbaine, il restera 6 mois à Argentan Intercom et ses partenaires pour finaliser la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ce programme de travail peut permettre, si besoin, d'évaluer les démarches opérationnelles en cours et d'identifier des évolutions de leurs objectifs, modalités ou moyens qui permettraient de renforcer leur cohérence avec les orientations stratégiques du contrat de ville. Il n'est pas limité aux seules actions cofinancées par l'Agence, mais comprend l'ensemble des démarches à mettre en place afin de conclure une convention pluriannuelle de renouvellement urbain (mise en place de groupes de travail sur la gouvernance, les politiques d'attribution...). Le cas échéant, le porteur de projet présente également les programmes d'équipements publics structurants, qui n'ont pas vocation à être financés par l'Agence mais dont la réalisation est prévue dans le quartier et impactera positivement le quartier.
L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'Anru. À la demande de l'Anru et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.
Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain seront listées dans un calendrier (cf. annexe 8), présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (enchaînement des études, points de décision, consultation des cofinanceurs...).

4.2 Travail connexe

En parallèle de cette étude, il sera mené un travail complémentaire avec notamment :

- La concertation et la participation des habitants au-delà des conseils citoyens .
- La GUP afin de définir un projet de gestion partenarial coconstruit avec les habitants sur la base d'un diagnostic de fonctionnement du quartier.
- La CIL, devant aboutir à une convention intercommunale d'attribution (qui sera annexée à la convention de renouvellement urbain) poursuivant les objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté.

Article 5 : Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence. La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

Article 6 : Association des habitants et des usagers au projet

Instauré par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 24 février 2014, le conseil citoyen est composé d'un collège "habitants des quartiers" et d'un collège "acteurs locaux". Depuis février 2017, il est constitué en association. Un ou deux représentant(s) de ce dernier sera membre du comité de pilotage du projet de renouvellement urbain.

Une stratégie de communication sera également mise en place pendant toute la durée du projet de renouvellement urbain.
Celle-ci passera par une communication au travers les bulletins d'Argentan Intercom et de la ville et par les pages facebook.
Des réunions publiques seront organisées aux principales phases du projet et au moins une fois par an.

Dans le cadre de l'étude de programmation urbaine, des modalités de concertation devront être proposées par le bureau d'études retenu, autour du projet et de l'implication des habitants dans le projet (maison du projet, boites à idées, lien avec les médiateurs de quartier et les conseillers citoyens, relais associatifs, centre social municipal, possible mobilisation des écoles, des jeunes, des anciens).

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

L'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit la signature d'une convention intercommunale dite « d'équilibre territorial » (CET) qui définit, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville.

Argentan Intercom a instauré la conférence intercommunale du logement (CIL), co-présidée par le Préfet et le Président de l'EPCI, par délibération du 6 octobre 2015, afin de mettre en place des dispositifs prévus par le cadre législatif de l'époque à savoir : un plan partenarial de gestion de la demande locative sociale (PPGDLSID), la convention d'équilibre territorial et des accords collectifs intercommunaux.

Compte tenu du contexte de fusion depuis 2014 et des évolutions législatives récentes, seul le PPGDLSID a été élaboré et signé de l'ensemble des partenaires. Par ailleurs, la convention d'équilibre territorial ainsi que les accords collectifs intercommunaux ont été fusionnés par la loi égalité citoyenneté de janvier 2017 dans la convention intercommunale d'attribution.

Un groupe de travail est chargé de l'élaboration de la convention intercommunale des attributions reprenant les objectifs l'article 8 de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Celle-ci sera rédigée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Il est envisagé la méthode de travail suivante pour l'élaboration du document cadre et de la CIA : constitution d'un groupe de travail restreint composé des bailleurs sociaux, d'élus désignés par la CIL (3 ou 4 élus), du CCAS, du service de la cohésion sociale d'Argentan, de la DDT et/ou de la DDCSPP.

Le planning prévisionnel pourrait être le suivant :

Différentes étapes de travail	Chef de file	Délais/échéances
Présentation et validation de la méthode de travail	Conférence intercommunale du logement	Juin 2018
Conception du diagnostic préalable	Service logement	Septembre 2018
Elaboration du document cadre	Groupe de travail restreint piloté par le service logement	Décembre 2018
Validation du document cadre	Conférence intercommunale du logement	Janvier 2019
Elaboration de la convention intercommunale d'attribution (CIA)	Groupe de travail restreint piloté par le service logement	Mai 2019
Validation de la CIA	Conférence intercommunale du logement	Juin 2019

Article 8 : Pilotage et conduite de projet

La conduite de projet de renouvellement urbain du quartier de la vallée d'Auge est assurée par Argentan Intercom en collaboration avec la ville d'Argentan et notamment le service de la cohésion sociale.
Argentan Intercom est pilote de ce nouveau programme en lien étroit avec les élus communaux concernés par le sujet.

8.1 Gouvernance

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

> Le comité de pilotage du contrat de ville

Co-piloté par les représentants de l'Etat, de la ville et de la communauté de communes, il est composé des signataires du contrat de ville et des représentants des membres des conseils citoyens. Son rôle est de :

- Préciser, réajuster et valider les orientations ;
- Valider les plans d'actions (issus des groupes de travail et des conseils citoyens) ;
- Entériner l'évaluation annuelle des projets.

> Le comité technique du contrat de ville

Piloté par la directrice du service cohésion sociale de la ville, il est composé des représentants des signataires du contrat de ville et des représentants des membres des conseils citoyens. Son rôle est de :

- Suivre de manière opérationnelle les projets ;
- Veiller à la cohérence d'ensemble des projets et à la bonne mobilisation du droit commun ;
- Evaluer annuellement les projets au moyen d'indicateurs.

> Les groupes de travail du contrat de ville

Animés par un membre de l'équipe projet du service cohésion sociale et/ou par un référent (ville et communauté de communes) identifié en fonction de la thématique, ils se composent des professionnels, institutionnels et associatifs, du territoire invités au regard de leur domaine de compétence et d'expertise. Leurs rôles sont de :

- Proposer et élaborer les projets ;
- Etudier les projets proposés par les conseils citoyens ;
- Proposer et définir les moyens pour les réaliser (humains, financiers) ;
- Prendre en compte systématiquement les thématiques transversales.

> Les conseils citoyens

Animés par l'Espace Xavier Rousseau jusqu'en 2016 (association proposant des activités annuelles et/ou exceptionnelles et des expositions, faisant également office de centre d'accueil collectif de mineurs pendant les vacances scolaires), les conseils citoyens se composent pour moitié d'habitants résidant dans les quartiers prioritaires et pour l'autre de personnes exerçant une activité dans ces quartiers. Son rôle est de :

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

Compte tenu de la spécificité du projet de renouvellement urbain, des instances spécifiques seront instituées.

La conduite du projet de renouvellement urbain sera assurée par un **comité de pilotage**, co-piloté par la communauté de communes, la ville et l'Etat. Il est composé de l'ensemble des signataires du protocole de préfiguration ainsi que des autres acteurs concernés :

- La Préfète de l'Orne ou son représentant,
- Le Président d'Argentan Intercom ou son représentant,
- Le Vice-président d'Argentan Intercom délégué à l'urbanisme, à l'aménagement et au logement

- Le Maire d'Argentan ou son représentant,
- L'adjoint au Maire concerné par le projet
- La déléguée de la préfète à la politique de la ville,
- Le délégué territorial de l'ANRU ou son représentant,
- Le Président de La Région Normandie ou son représentant,
- Le Président du conseil départemental ou son représentant
- Le Directeur d'Orne Habitat,
- Le Directeur de la Sagim,
- Le Directeur du Logis Familial,
- Le Directeur de la caisse des dépôts,
- Le Directeur de la CAF,
- La Directrice Générale des Service d'Argentan Intercom
- Les représentants des conseils citoyens
- L'équipe opérationnelle en charge du projet

Le comité de pilotage est chargé de garantir la mise en œuvre du projet, de prendre les décisions stratégiques pour le quartier et de décider du programme et des actions à mettre en œuvre.

Un **comité technique,** piloté par le vice-président délégué à l'aménagement, à l'urbanisme et au logement, sera en charge du suivi de l'étude et se réunira au fur et à mesure de l'avancement du projet en traitant les questions de planning et d'avancement des opérations et en étudiant tous les points de blocage éventuel. Des groupes de travail thématiques pourront être constitués en son sein.
Les associations de commerçants et les représentants du conseil citoyen seront associés à la démarche.
Le comité technique sera composé de :

- Des bailleurs sociaux,
- De l'Etat,
- De la Région,
- De la caisse des dépôts,
- La direction de la cohésion sociale de la ville d'Argentan,
- L'équipe opérationnelle en charge du projet.

8.2 Conduite de projet

La conduite du projet sera assurée par Argentan Intercom. L'équipe projet pilotée par le chef de projet sera composée de :

- La directrice générale des services d'Argentan Intercom, responsable du précédent PRU sur le quartier Saint-Michel,
- La direction de la cohésion sociale de la ville d'Argentan,
- La coordinatrice du service logement d'Argentan Intercom,
- Le responsable du développement économique d'Argentan Intercom,
- La chargée de communication d'Argentan Intercom,
- Une assistante du service financier d'Argentan Intercom,
- Le chargé du SIG de la ville et d'Argentan Intercom.

Cette équipe sera rattachée au pôle aménagement et cadre de vie d'Argentan Intercom.

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

Les bailleurs sociaux seront associés via les comités de pilotage et technique. Des points réguliers pourront également être organisés tout au long de la procédure.
Il en sera de même pour d'éventuels acteurs économiques ou investisseurs privés intervenants sur le quartier.

Article 9 : Opérations financées au titre du programme de travail

9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

Argentan Intercom sollicite le financement d'un chef de projet PRU à mi-temps à compter de la date de signature du protocole pour une durée de 18 mois pour une subvention ANRU de 12 937.50 €.

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Chef de projet PRU	379 25000 14 0001 001	Vallée d'Auge	Argentan Intercom	86 250€	15%	12 937.5€	A compter de la date de signature du protocole	2ème semestre 2018	3

9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études du programme de travail

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude pré-opérationnelle de renouvellement urbain du quartier de la vallée d'Auge	379 25000 14 0001 002	Vallée d'Auge	Argentan Intercom	60 000€	50 %	30 000€	A compter de la date de signature du protocole	2er semestre 2018	2

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

Sans objet

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

A voir avec la Caisse des dépôts.

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

Article 10 : Opération d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet.

Article 11 : Durée du protocole

11.1 La durée 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 aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre 2018, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 1er semestre 2020.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est prévue au 1er semestre 2020.

Le calendrier opérationnel indique le lancement de chaque opération conformément aux dispositions du Règlement Financier de l'Anru relatif au NPNRU.

11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir de la date de signature du présent protocole de préfiguration.

Le présent protocole s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre du présent protocole.

Article 12 : Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain

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.

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

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.
Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...
Ce tableau financier est un tableau prévisionnel, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. 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.
Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de 42 937.50 €,

comprenant 42 937.50 € de subventions et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement (pour les opérations d'investissement visées à l'article 10).
Les concours financiers de l'Anru sont attribués sous réserve du respect des dispositions du règlement général et du règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah1

Néant

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

Néant

13.4 Le respect des règlements de l'Anru

En cas de mentions contradictoires qui seraient inscrites dans le présent protocole avec les dispositions des règlements de l'Agence, ces derniers prévalent.

13.5 Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, 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 à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, 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 cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

13.6 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.

Le directeur général de l'Anru peut décider :

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

13.7 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.

Par ailleurs, conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, des évolutions relatives aux dispositions du présent protocole peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont l'instruction s'effectuera dans les mêmes conditions que l'élaboration du protocole de préfiguration.

Dans le cadre fixé par l'Anru, les évolutions mineures n'impactant pas l'économie générale du projet et les modifications techniques, ne nécessitent pas la réalisation d'un avenant. Des ajustements de la programmation financière peuvent être apportés dans ce cadre, conformément à l'article 122 du règlement financier relatif au NPNRU.

13.8 Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

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.

13.9 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.

Article 14 : Dispositions diverses

12 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres s'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, 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, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations 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.

13 La signalétique des chantiers

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

Date[1] 10 SEP. 2018

...

Signatures :

La Préfète du Département de l'orne Déléguée territoriale de l'ANRU Madame Chantal CASTELNOT

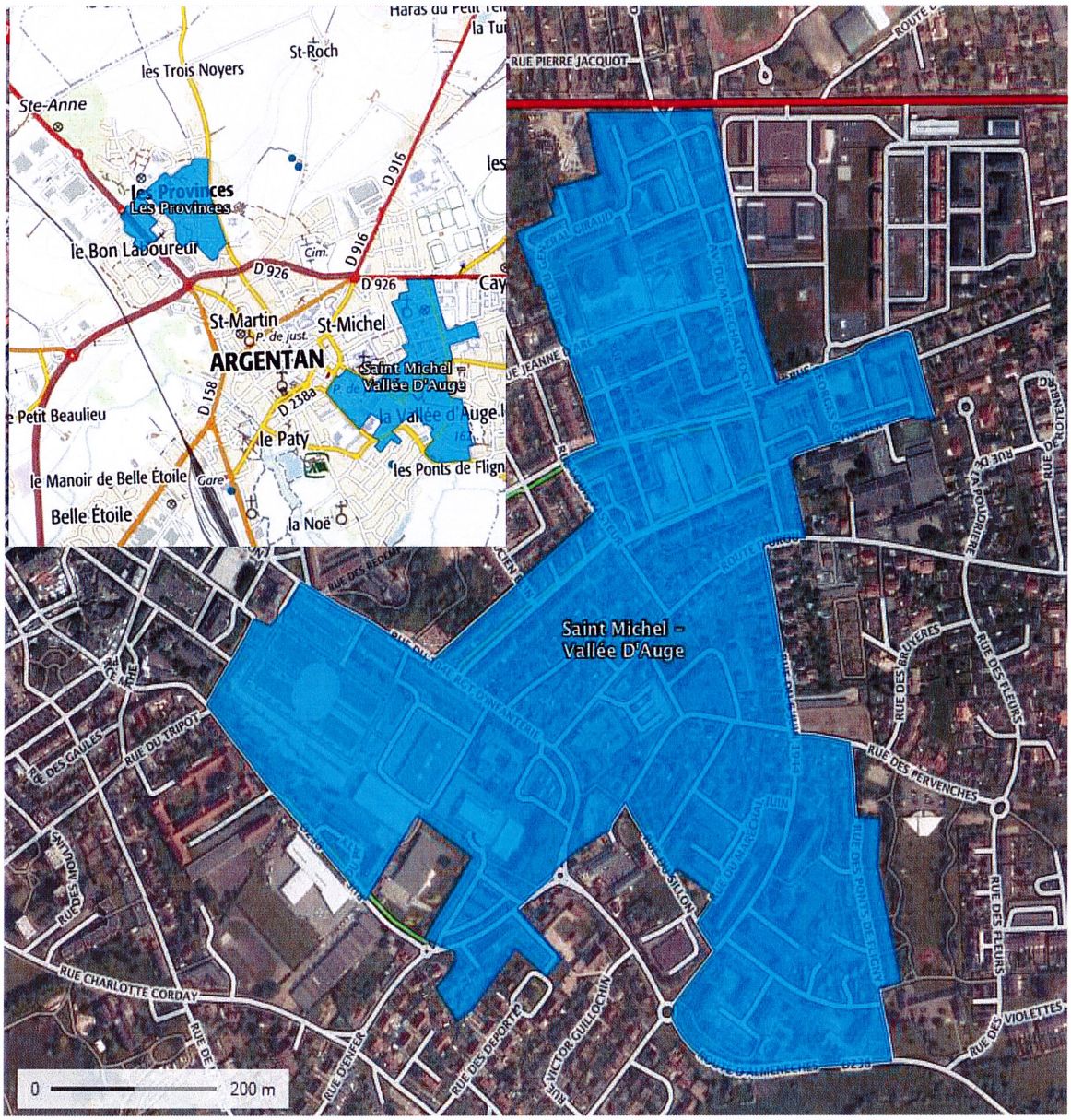
Le Président d'ARGENTAN iNTERCOM Monsieur Laurent BEAUVAIS	Le Maire d'Argentan Monsieur Pierre PAVIS VILLE D'ARGENTAN 61200
Le Directeur Général d'Orne Habitat Monsieur Christophe BOUSCAUD OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT de l'ORNE	Le Directeur Général de la SAGIM- Logis Familial Monsieur Stéphane AULERT SOCIETE ANONYME D'H.L.M. LOGIS FAMILIAL SOCIETE ANONYME D'H.L.M. S.A.G.I.M.

1

ANNEXES

1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement
4. Prescription de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation
7. Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail

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



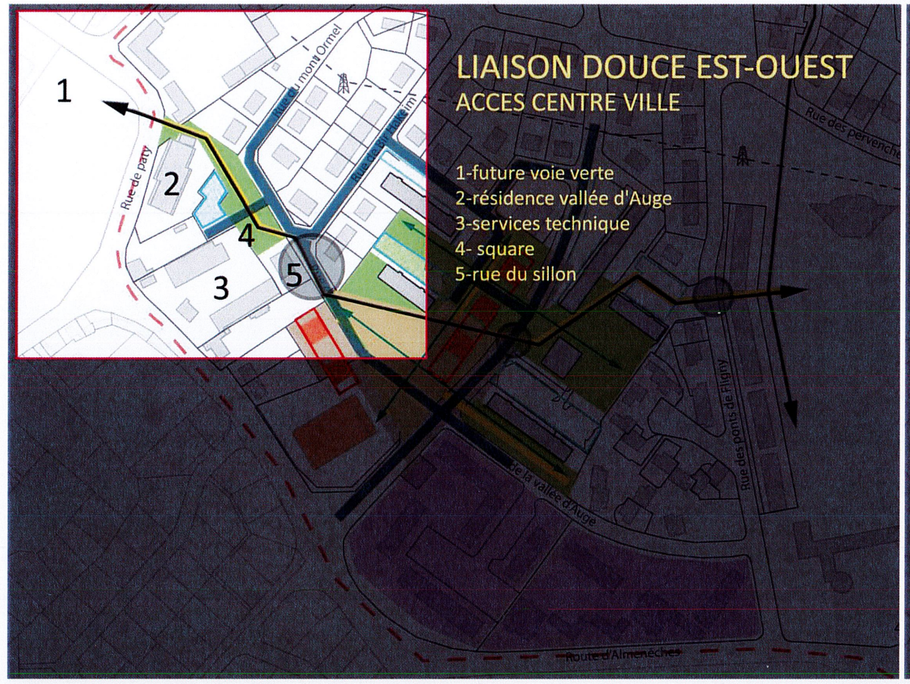
2- Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.

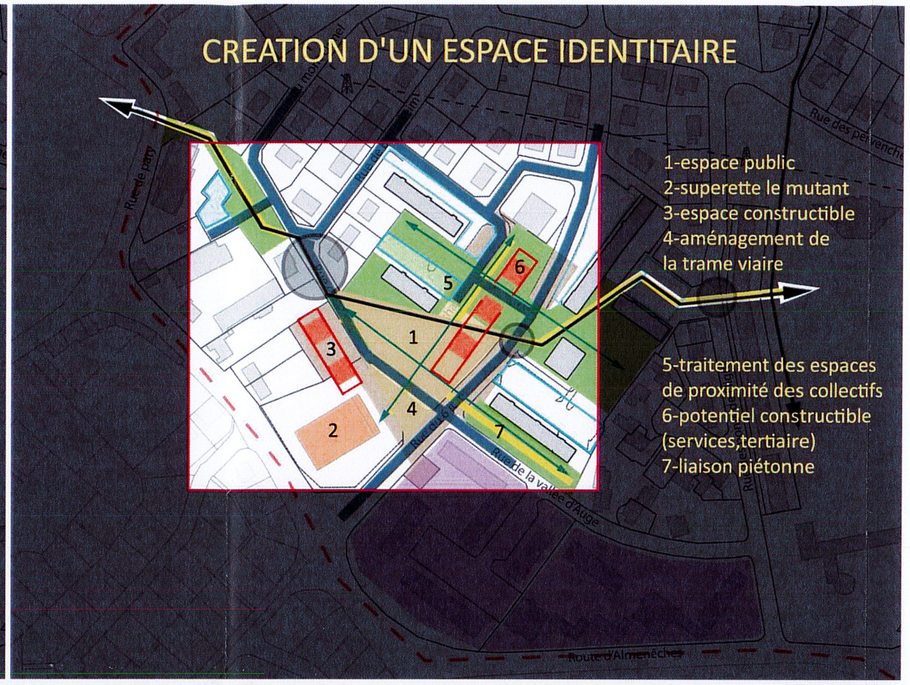


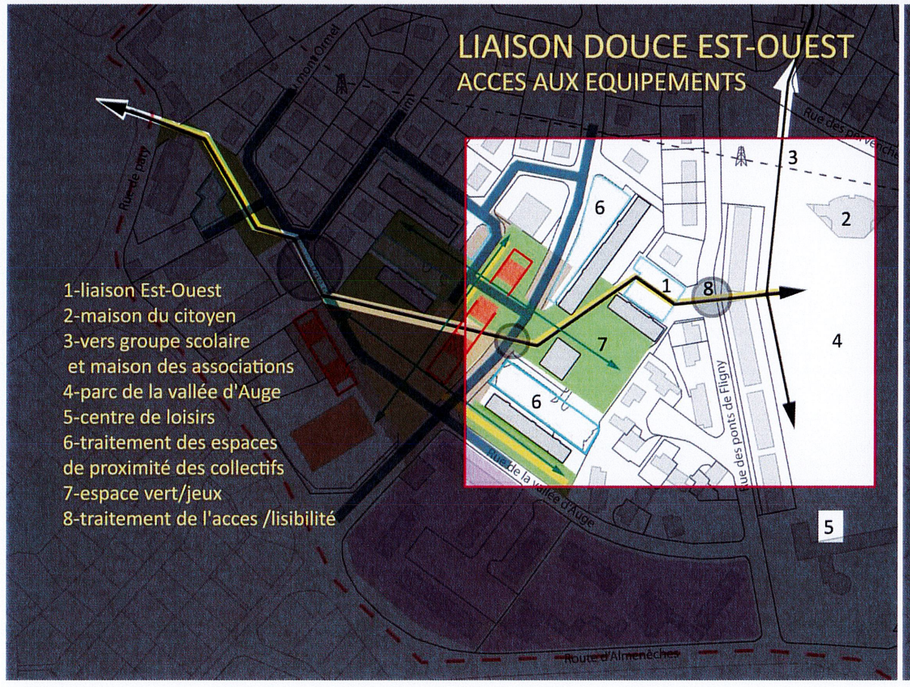
Dysfonctionnements urbain du quartier de la Vallée d'Auge

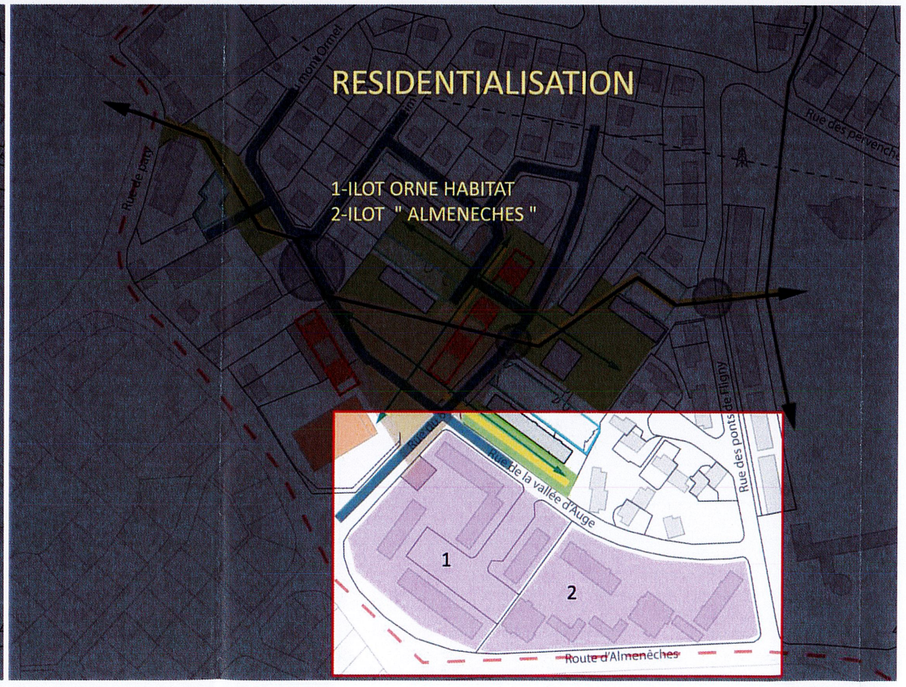
- Limite du quartier de la Vallée d'Auge
- Cheminement piéton
- Cheminement à améliorer
- Rupture physique
- Espace engazoné
- Espace de jeux et/ou de détente
- Espaces à restructurer suite à la décontruction
- Espace de stationnement
- Emprise de la pompe à chaleur
- Espaces résidentiels peu utilisés
- Espaces publics peu utilisés
- Coeur Ilot laissé en l'état
- Point névralgique

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

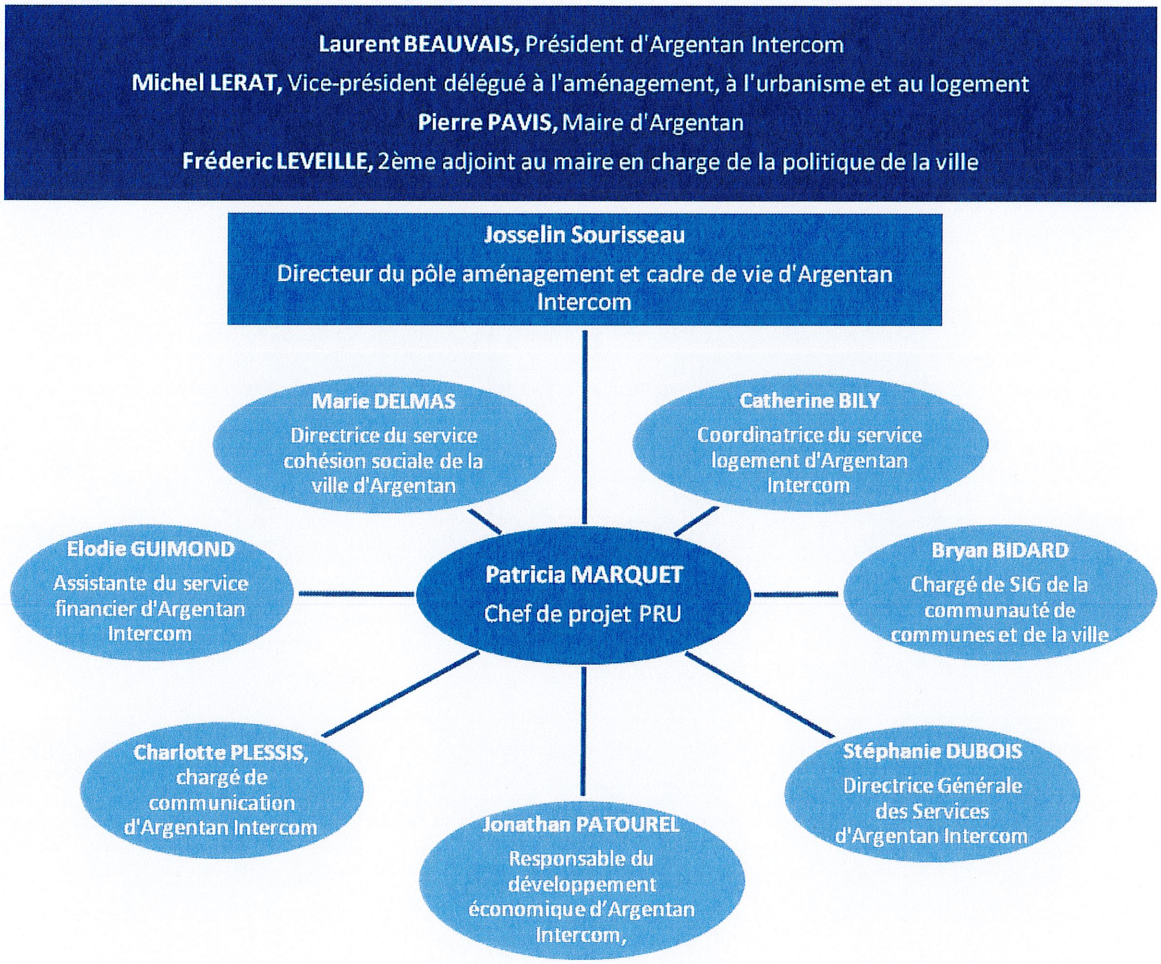








4- Prescription de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme…)



5- Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés



ETUDE
PRE-OPERATIONNELLE
EN VUE DE LA RESTRUCTURATION
URBAINE DU QUARTIER
DE LA VALLEE D'AUGE
A
ARGENTAN

DOCUMENT FINAL

Région Basse-Normandie

Argentan INTERCOM

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'ORNE

LOGIS FAMILIAL

TEC AM Orpus

Table des matières

A. Préambule 2
B. Evolution du parc de logements et opportunités de recomposition 3
1. Démolitions des barres du Logis Familial 3
2. La démolition du 23/29 rue du 6 Juin et raccordement des immeubles du Logis Familial au réseau de chaleur de la ville 3
3. Opportunités de recomposition urbaine 3
C. Trois axes de projet urbain 4
1. L'intégration du quartier à son environnement urbain par la création d'une trame de liaisons douces interconnectées, ... 4
2. La requalification du quartier par la recomposition urbaine et la requalification d'espaces publics 5
3. L'implantation d'un équipement public attractif : le Pôle de Santé Libéraux et Ambulatoires (P.S.L.A.) 5
D. L'intégration du quartier à son environnement urbain par la mise en valeur d'une trame de liaisons douces 6
1. En direction du centre-ville et de la maison du citoyen 6
2. En direction de l'école 7
E. La requalification du quartier par la recomposition urbaine et la requalification d'espaces publics 9
1. Recomposition urbaine : la programmation d'une douzaine de logement individuel groupé ... 9
2. La création d'un espace public - centre du quartier 9
F. L'implantation d'un équipement public attractif 11

A. Préambule

Le quartier de la Vallée d'Auge est composé de près de 450 logements, dont deux tiers de logements sociaux. Construit sans plan d'ensemble, à l'écart des axes structurants, il est aujourd'hui identifié par les argentanais par défaut, du fait de la présence d'un équipement commercial.
Ce quartier se caractérise également par une dichotomie entre des logements collectifs sociaux, rue du 6 juin, qui cumulent les difficultés sociales et de gestion, et la présence de logements individuels au nord du quartier, appréciés et attractifs.
Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, la ville d'Argentan a souhaité définir un programme de recomposition urbaine et de dynamisation de la vie de quartier, pour répondre aux besoins identifiés de requalification urbaine et à l'obsolescence du parc de logements.

L'étude a débuté par une analyse pluri thématique. Ce diagnostic a mis en avant plusieurs éléments :

- Si la vacance est en lien avec la détente générale du marché du logement à Argentan, le quartier subit surtout la concurrence du reste du parc de logements, notamment à cause de son image. L'intervention porte donc prioritairement sur une modification de celle-ci, portée par le renouvellement des espaces publics.
- D'un point de vue urbain, l'absence de hiérarchisation du réseau viaire, le gabarit routier de l'axe principal (Rue du 6 juin) dans sa partie sud et le traitement des espaces libres déqualifient l'espace public et privé.
- Cette déqualification est accentuée par la rupture franche du quartier avec son environnement urbain élargi et notamment le tissu pavillonnaire environnant.

Les propositions mises en avant dans la deuxième phase de l'étude répondent donc aux orientations suivantes :

- Prendre en compte et utiliser les opportunités qu'offrent les démolitions prévues par les bailleurs ;
- Qualifier le quartier et lui donner une identité positive ;
- Réinscrire le quartier dans le tissu urbain d'Argentan, en créant une trame de déplacements doux et en modifiant le schéma de déplacement.

B. Evolution du parc de logements et opportunités de recomposition

1. Démolitions des barres du Logis Familial

L'étude prend en compte l'ensemble des démolitions prévues par le bailleur Le Logis Familial, le long de la rue du 6 Juin.


1-6 rue du Maréchal-Juin

Celui-ci prévoit la démolition de deux barres de logements :

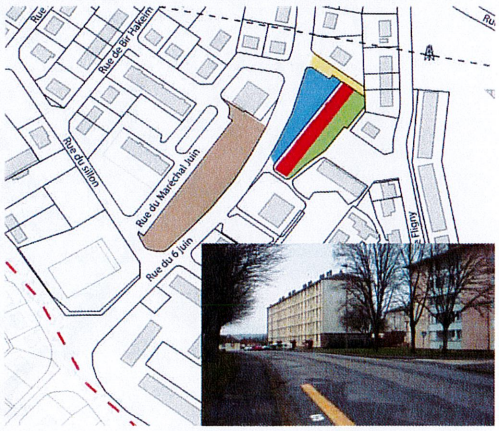
- la totalité de l'immeuble 1-6 rue du Maréchal-Juin, soit 50 logements, situé entre la rue du Maréchal-Juin et la rue du 6 Juin, démolition prévue au démarrage de l'étude.
- la totalité de l'immeuble 23/29 rue du 6 Juin, soit 40 logements Cette déconstruction est conditionnée à la suppression de la chaufferie attenante et au raccordement de son patrimoine au réseau de chauffage urbain.


23-29 rue du Maréchal-Juin

Ces deux bâtiments concentrent en effet la vacance sur le quartier et les difficultés de gestion. Leur réhabilitation s'avère par ailleurs trop coûteuse.

2. La démolition du 23/29 rue du 6 Juin et raccordement des immeubles du Logis Familial au réseau de chaleur de la ville

Il s'agit de réduire la vacance et d'améliorer l'image du quartier en supprimant un bâti obsolète. L'immeuble se situe en effet le long de la rue du 6 Juin et « s'impose » visuellement quand on traverse le quartier.



Cette déconstruction entraine la suppression de la chaufferie attenante et nécessitera le raccordement du patrimoine Logis Familial au réseau de chaleur de la ville.

3. Opportunités de recomposition urbaine

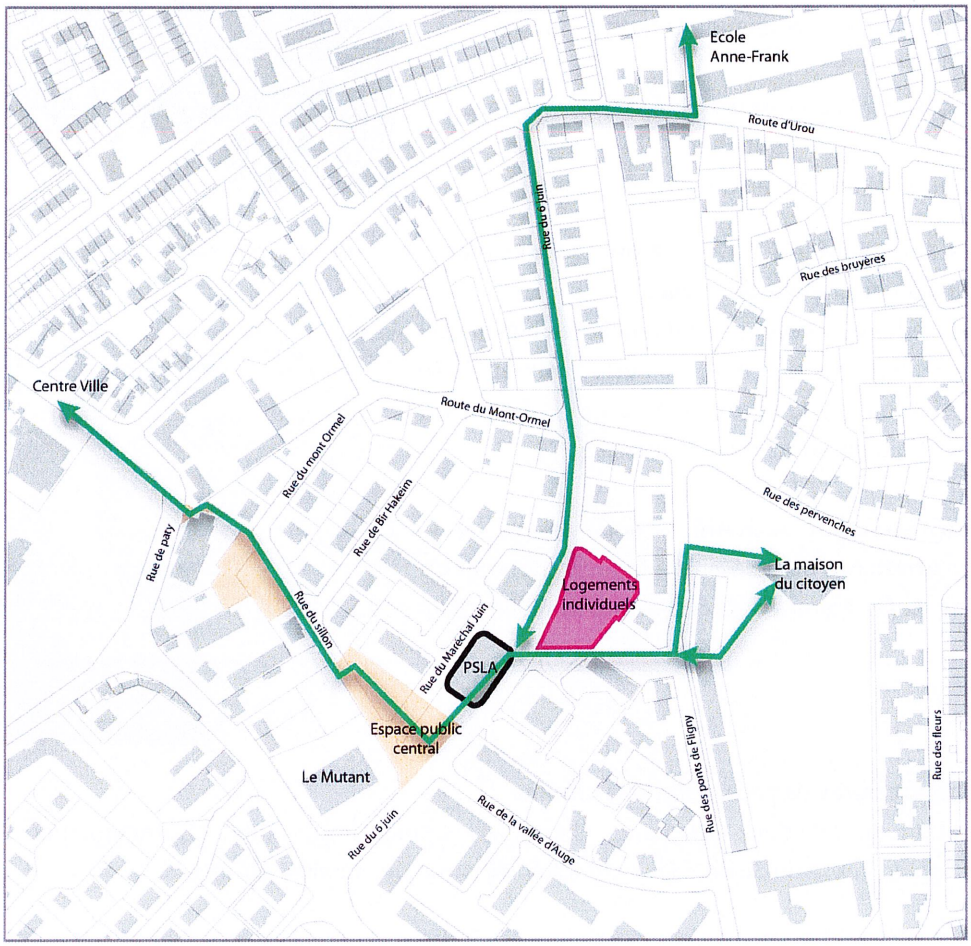
La démolition de ces deux bâtiments libère une surface importante, stratégiquement située à l'intersection de la rue du Sillon, la rue du 6 Juin et la rue de la Vallée d'Auge.

C. Trois axes de projet urbain

En lien avec les orientations du diagnostic et les opportunités foncières liées aux démolitions rue du 6 juin, le schéma directeur a défini trois actions prioritaires :

1. **L'intégration du quartier à son environnement urbain par la création d'une trame de liaisons douces interconnectées,**
   - en direction du centre-ville ;
   - en direction de la maison du citoyen ;
   - en direction de l'école.

La plupart des cheminements existent et les possibilités de liaisons sont multiples. La requalification des espaces publics permet surtout leur mise en valeur et leur clarification. Ce projet bénéficie également des opportunités foncières liées aux démolitions des immeubles de logements le long de l'avenue du 6 Juin.



Ainsi, le projet affirme un itinéraire ouest-est, du centre-ville à la maison du citoyen et un itinéraire en mode doux en direction de l'école et de la maison des associations depuis le Quartier de la Vallée d'Auge. Ce dernier s'accompagne **d'une refonte du schéma de circulation et de la hiérarchisation du réseau viaire.**

2. La requalification du quartier par la recomposition urbaine et la requalification d'espaces publics

Les emprises foncières libérées par les démolitions des bâtiments sont importantes. Elles permettent d'envisager :

- La recomposition de la façade urbaine le long de la rue du 6 Juin ;
- La création d'un espace public central, à l'intersection de la rue du Sillon, la rue du 6 juin et la rue de la Vallée d'Auge.

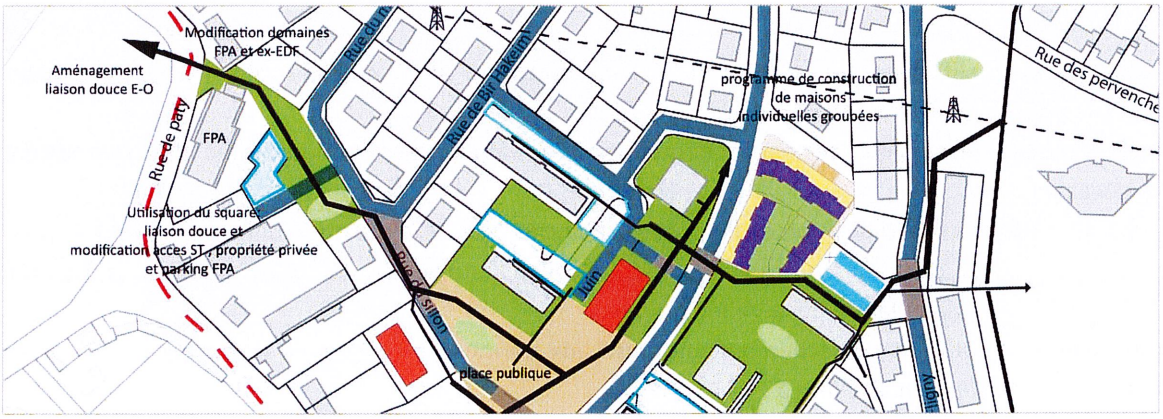
Par ailleurs, il convient de rechercher une mise aux normes de l'ensemble des espaces publics en ayant une attention particulière à :

- La qualité de traitement des espaces publics : matériaux, confort, lecture de l'espace ;
- la mise en valeur des itinéraires piétonniers ;
- La résidentialisation des espaces extérieurs des ilots de logements.

3. L'implantation d'un équipement public attractif : le Pôle de Santé Libéraux et Ambulatoires (P.S.L.A.)

Enfin, l'implantation d'un équipement engendrant une fréquentation importante permet de renouveler l'attractivité et l'image du quartier et remettre celui-ci au cœur des flux. Le PSLA constitue une opportunité importante pour le renouvellement du quartier de la Vallée d'Auge.

D. L'intégration du quartier à son environnement urbain par la mise en valeur d'une trame de liaisons douces

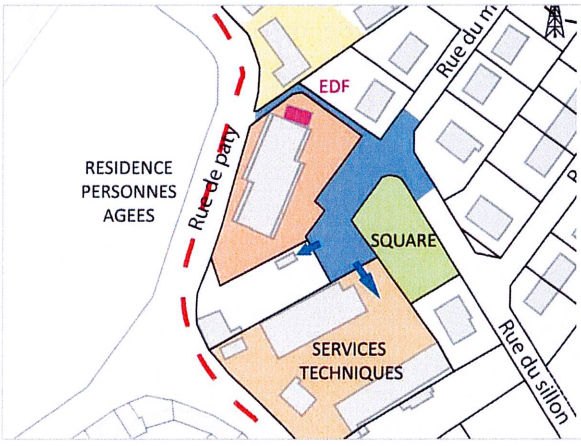


1. En direction du centre-ville et de la maison du citoyen

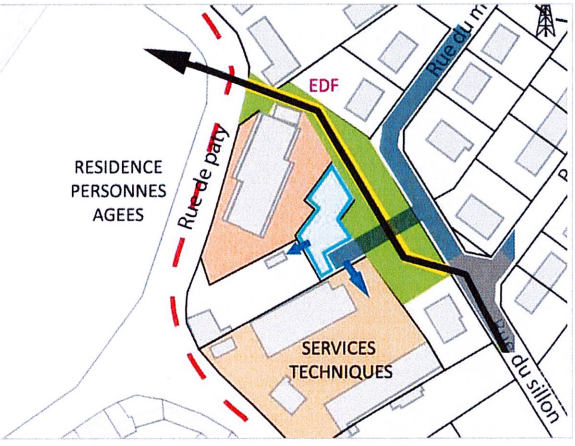
Le premier objectif est l'amélioration de la liaison douce existante en direction du centre-ville.
Cette amélioration porte sur deux plans :

- L'amélioration de sa visibilité rue Paty
- L'aménagement d'une continuité entre la rue Paty et le cœur du quartier. Cette continuité peut être notamment obtenue par la mise en valeur du square de la rue du Sillon.

Etat initial



Projet



- Rue de Paty :

Afin d'améliorer la visibilité, l'objectif est un redécoupage foncier de l'ancien patrimoine EDF et l'acquisition/échange sur la résidence personnes âgées.

- Rue du Sillon :

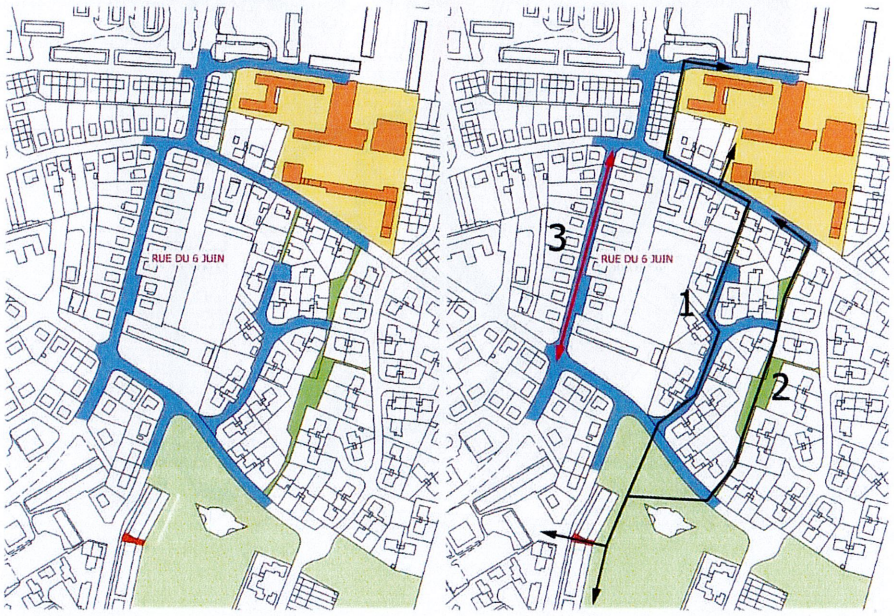
L'aménagement de cette continuité nécessite la restructuration de l'accès aux services techniques - avec l'aménagement d'un nouvel accès et la recomposition du stationnement attenant- et la réalisation d'une voirie mixte piéton/voiture sur une partie de la rue du Sillon.

Le second objectif est la continuité de cette liaison transversale en direction de la Maison du Citoyen, à travers l'espace public créé par la démolition des bâtiments du Logis Familial, en direction de la rue des Ponts.

2. **En direction de l'école**

La requalification des espaces publics est une excellente occasion pour mettre en place un projet de liaisons douces en direction de la maison des associations et de l'école Anne-Frank. Ce réaménagement peut également faire le lien avec le renouvellement urbain du Quartier Saint-Michel (ANRU).

Plusieurs solutions peuvent être envisagées, notamment à travers le lotissement (solutions 1 et 2). La solution préconisée est pourtant le réaménagement de la rue du 6 Juin (solution 3). En effet, ce projet présente de nombreux intérêts.



Si aujourd'hui le profil de la voirie, aux trottoirs étroits et encombrés par les réseaux aériens ne favorise par les déplacements à pied, son réaménagement en sens unique avec des trottoirs élargis ou un traitement semi-piétonnier permet une liaison directe et claire avec le groupe scolaire, et au-delà, vers le quartier Saint-Michel.

La rue du 6 juin aujourd'hui

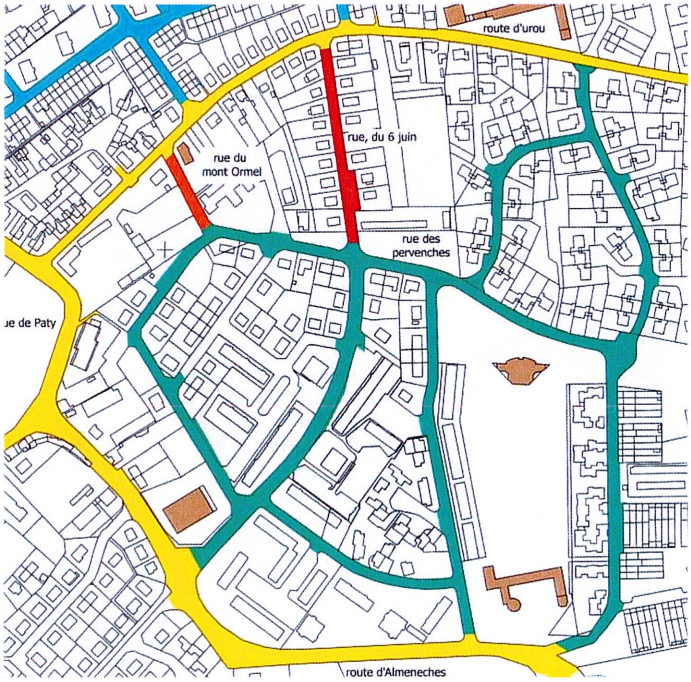


Exemple d'un aménagement de voirie. Perpignan



Cette solution induit par ailleurs une réflexion sur le fonctionnement global de la trame viaire du quartier et par exemple la mise en à sens unique de la rue du 6 Juin sur le tronçon rue d'Urou /rue des pervenches, permettant ainsi son aménagement (voirie mixte ou trottoir élargi). Cette mise en sens unique serait compensée par le traitement de la rue du Mont-Ormel en sens contraire.
D'autre part la mise en place de ce mode de circulation en sens unique sur ces 2 tronçons de rue améliorerait le fonctionnement du croisement rue du 6 Juin/rue d'Urou

Il permettrait enfin d'avoir une requalification et une continuité de l'ensemble de la rue du 6 juin, unifiant ainsi la traversée du quartier de la Vallée d'Auge.



E. La requalification du quartier par la recomposition urbaine et la requalification d'espaces publics

Les emprises libres existantes et celles libérées par les démolitions permettent d'envisager une restructuration de l'espace public et des rues, ainsi que l'implantation de nouveaux logements et d'activités.

1. Recomposition urbaine : la programmation d'une douzaine de logement individuel groupé

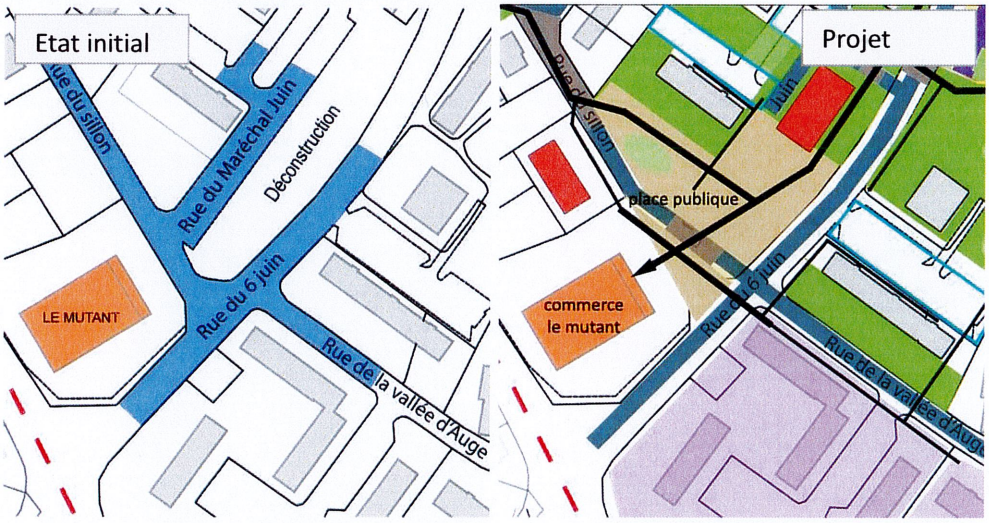
Suite aux déconstructions et dans le cadre de la diversification de son offre, le Logis Familial souhaite implanter une douzaine de logements individuels sur le site.



La libération de l'emprise du 23/29, en partie enclavée dans un îlot d'individuel et d'accessibilité aisée, répond judicieusement à ce programme.

Cette implantation permet en effet de reconstituer une façade urbaine rue du 6 Juin en lieu et place du bâtiment de logements collectifs qui donne une image négative du quartier.

2. La création d'un espace public - centre du quartier



La création d'une esplanade centrale permettrait de reconfigurer la perception et les usages des espaces publics du quartier. Celle-ci pourrait s'appuyer sur une reconfiguration de la trame viaire :

- en repositionnant la rue du Sillon face à la rue de la Vallée d'Auge pour assurer la continuité de l'axe Est-Ouest du quartier, atténuant la césure rue du 6 Juin ;
- en supprimant la rue du Maréchal Juin sur sa partie sud ;
- en intégrant le commerce à l'espace central, en prolongeant le traitement de la place sur l'ancienne emprise de la rue du Sillon déplacée ;

- En utilisant une partie des parkings du bâti déconstruit au profit des futures implantations.

Le Pôle Santé Libéraux et Ambulatoires (cf. page suivante) pourra également marquer une façade forte et qualifier les fonctions de ce nouveau lieu de vie.

Cette esplanade pourra s'appuyer sur le square et les plantations existantes. Ces lieux seront le support de rencontre, de rassemblement, et créeront ainsi une nouvelle image du quartier.

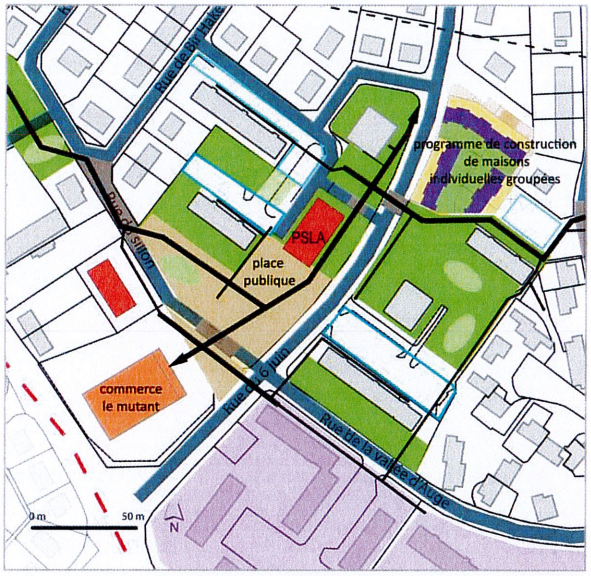


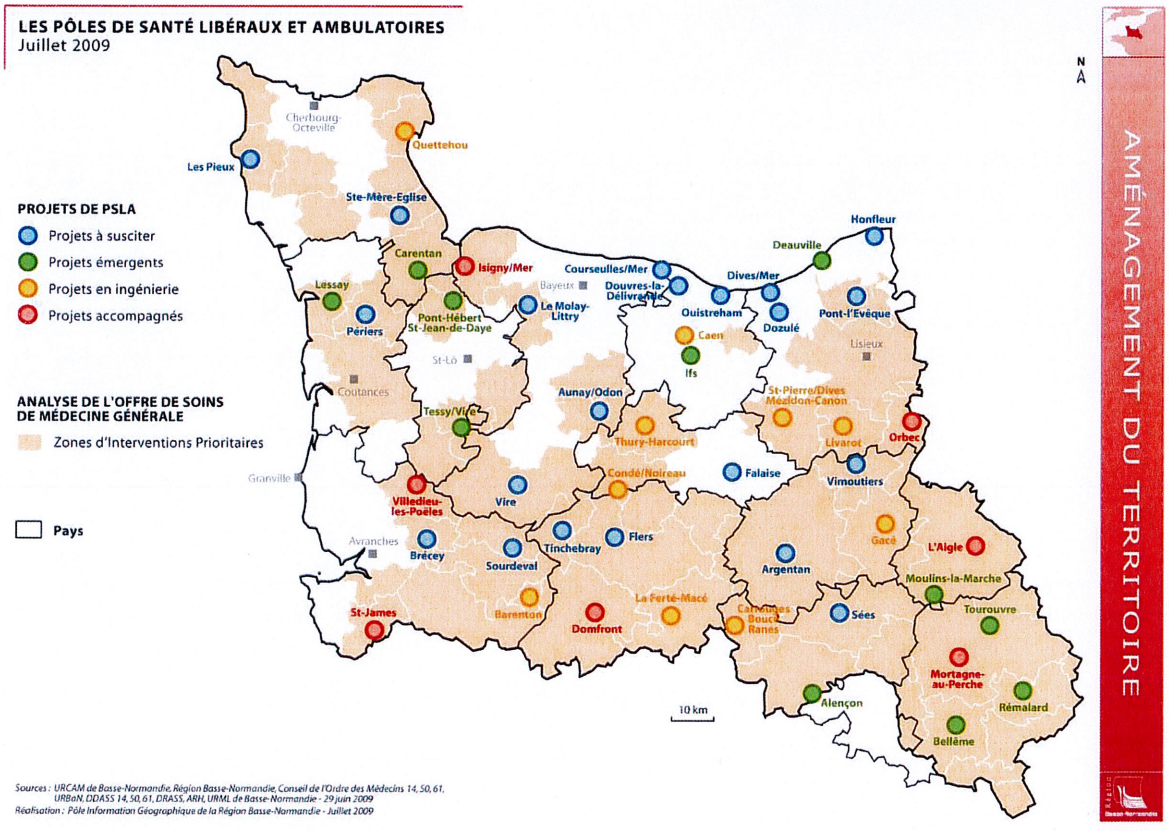
F. L'implantation d'un équipement public attractif

Argentan fait partie des zones prioritaires éligibles pour la réalisation de Pôle Santé Libéraux Associés. L'implantation d'un équipement de ce type, attractif au-delà du quartier de la Vallée d'Auge et engendrant une fréquentation importante apporterait à ce quartier une opportunité importante de renouvellement d'image.

Compte tenu des objectifs d'animation et d'image du quartier, une localisation judicieuse pourrait être en bordure de l'espace public central dégagé par les démolitions des logements du Logis Familial. Ainsi ce bâtiment, en front de la future place publique du quartier, à proximité immédiate du centre-ville, face au Mutant, élément de repère préexistant prendrait une place importante et symbolique.

Selon le programme établi, le projet oscille entre 500 et 1200m² utile soit de 1 à 2 niveaux sur l'assiette représentée.





6- Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?me d'information le : 19/07/2018 ? 13:41)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 379		LOCALISATION													CONTRIBUTIONS																				PRETS				ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION		INSEE QPV	INSEE COMMUNE																																						
61006/Argentan/QPV régional/Saint Michel - Vallée D'Auge		QP061002	61006																																						
PORTEUR DE PROJET																																								
CC ARGENTAN INTERCOM																																								
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 financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																								
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS				MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISATION(N° de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																									
379 6061002 14 0001 001 Chef de projet	NPR	QP061002					0,00	0,00	0,00	61/CC ARGENTAN INTERCOM /20	86 250,00	0,00%	86 250,00	86 250,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	73 312,50	85,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 937,50	15,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	3	V
379 6061002 14 0001 002 Étude pré-opérationnelle de renouvellement	NPR	QP061002					0,00	0,00	0,00	61/CC ARGENTAN INTERCOM /20	60 000,00	19,60%	71 760,00	60 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	2	2	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		146 250,00		158 010,00	146 250,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	103 312,50	70,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	42 937,50	29,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				146 250,00		158 010,00	146 250,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	103 312,50	70,64%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	42 937,50	29,36%	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)

SOCIETE ANONYME D'H.L.M. LOGIS FAMILIAL

SOCIETE ANONYME D'H.L.M. S.A.G.I.M.

VILLE D'ARGENTAN 61200

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ORNE

8- Planning de réalisation des actions du programme de travail

9- Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)

10- Tableau des financements de la Caisse des Dépôts

11- Convention relative au programme d'investissements d'avenir « ville durable et solidaire » le cas échéant