CONVENTION PLURIANNUELLE TYPE DU PROJET

DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AIGLE

COFINANCE PAR L'ANRU

DANS LE CADRE DU NPNRU

Il est convenu entre :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par son délégué territorial dans le département,

L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département, Madame Françoise TAHERI, Préfète

L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, représenté par son Président, Monsieur Jean SELLIER, ci-après désigné « le porteur de projet[1] »

La commune comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par son Maire, Monsieur Philippe VAN HOORNE

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM

L'Office public (Orne Habitat), représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe BOUSCAUD

La SA SAGIM, représentée par son Directeur Général, Monsieur Stéphane AULERT

Action Logement Services, représentée par sa Directrice Régionale Normandie, Madame Patricia PETIT,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Banque des Territoires, représentée par sa Directrice Régionale, Madame Céline SENMARTIN

La Région Normandie, représentée par son Président, Monsieur Hervé MORIN

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

[1] *Exceptionnellement, le projet de renouvellement urbain peut être porté par la commune (départements d'Outre-Mer, communes non inscrites dans un EPCI, communes ayant la compétence politique de la ville)*

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

LES DÉFINITIONS 6

TITRE I - LES QUARTIERS 7

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8

Article 1. Les éléments de contexte 8

Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 11

Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 11

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 12

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 14

Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 14

Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 14

Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 15

Article 4. La description du projet urbain 16

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés) 16

Article 4.2 La description de la composition urbaine 17

Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 23

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 25

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 25

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 26

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 27

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 30

Article 7.1 La gouvernance 30

Article 7.2 La conduite de projet 32

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 33

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 36

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 37

Article 8. L'accompagnement du changement 38

Article 8.1 Le projet de gestion 38

Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 39

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 41

Par ailleurs, la présence d'un médiateur de la ville de L'Aigle permettra de nouvelles actions au plus près des habitants tout au long de l'opération ANRU. 42

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 43

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel . 43

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle..... 43
Article 9.2 Les opérations du programme non financées par l'ANRU..... 53
Article 9.3. Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI..... 57
Article 10. Le plan de financement des opérations programmées..... 58
Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements..... 59
Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU..... 59
Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services..... 59
Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah..... 59
Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts..... 60
Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés..... 60
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN...61
Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU..... 61
Article 12.1 Le reporting annuel..... 61
Article 12.2 Les revues de projet..... 61
Article 12.3 Les points d'étape..... 61
Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF... 62
Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet..... 62
Article 13. Les modifications du projet..... 62
Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle..... 62
Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention..... 63
Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées..... 63
Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle..... 63
Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU..... 63
Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements..... 63
Article 14.3 Le contrôle et les audits..... 64
Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage..... 64
Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention..... 64
Article 14.6 Le traitement des litiges..... 64
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....65
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU..... 65
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet..... 65
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers..... 65
Article 17.1 Communication..... 65
Article 17.2 Signalétique..... 66
TABLE DES ANNEXES..... ***Erreur ! Signet non défini.***

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

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

Vu le contrat de ville de L'Aigle 2015-2020 signé le 3 juillet 2015

Vu le protocole de préfiguration du NPNRU de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, signé le 4 avril 2017

Vu l'avis favorable du Directeur Général de l'ANRU du 21 avril 2020, sur la demande de dérogation pour la reconstitution de 16 logements locatifs sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville sous réserve de respecter une répartition PLUS/PLAI plus adaptée avec un maximum de 5 PLAI.

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, numéro 378, cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'ANRU, le 10 juillet 2020

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques[2].

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

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le quartier suivant :

- Les quartiers d'intérêt régional : Quartier de La Madeleine, n° QPV 6061005 - L'Aigle – Orne (61)

Ce quartier prioritaire fait l'objet d'un Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR)

Un plan de situation de l'ensemble de ce quartier est présenté en annexe A1.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

- Présentation du contexte de la ville dans le territoire intercommunal

Située à 150 km de Paris, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle, dans l'Orne, se trouve au cœur de la région normande. Issue de la fusion de la CDC des Pays de L'Aigle et de la Marche, de la CDC du Canton de la Ferté Fresnel au 01/01/2017 et de l'intégration des communes de Fay et Mahéru au 01/01/2018, elle est à ce jour composée de 32 communes dont L'Aigle, sa ville pôle.

La ville de L'Aigle qui compte 8 292 habitants (Insee 01/01/2019) est un pôle structurant qui représente environ 31% des habitants du territoire de la Communauté de communes des Pays de L'Aigle. En effet, L'Aigle joue un rôle de ville centre au cœur du tissu rural. Elle occupe de multiples fonctions pour tout un bassin de vie : pôle de services, pôle économique, pôle d'enseignement.

D'une manière générale, la population se stabilise depuis les années 80. Néanmoins, le territoire a des difficultés pour attirer des habitants et notamment des jeunes. Cette réalité se traduit notamment par un vieillissement de la population.

Par ailleurs, le revenu médian est relativement faible avec une tendance à la hausse des inégalités ; le taux de chômage élevé peut s'expliquer en partie par une inadéquation entre le besoin des entreprises et la qualification des demandeurs d'emploi.
L'industrie et l'agriculture sont les deux principaux secteurs employeurs sur le territoire. Une offre de formation supérieure et une meilleure qualification des actifs favoriseraient l'attractivité économique du territoire.

Concernant le logement, le taux de vacance est de 11% sur le territoire intercommunal (Insee RP 2015) et plus marqué sur la commune L'Aigle (13,6%). De plus, les caractéristiques du parc de logements (privé et social) interrogent sur sa capacité à couvrir les besoins des parcours résidentiels de l'ensemble des publics avec une partie des logements locatifs privés précaires, énergivores voire indécents et une surreprésentation des résidences de grandes tailles. Quant à la relative vétusté du parc social, elle tend à disparaître.

En matière de mobilité, les difficultés sur le territoire proviennent notamment du déficit des transports publics en faveur des personnes en difficultés et/ou à mobilité réduite. Bien que les habitants « sortent » facilement du quartier, peu d'habitants extérieurs à celui-ci y entrent. Ce phénomène est en partie dû au manque d'ouverture du quartier sur la ville.

- Historique du territoire sur le renouvellement urbain

Dans ce contexte, seule la ville pôle est concernée par un quartier en renouvellement urbain.

Concernant le parc social, une opération de requalification du quartier Blaizot (hors programme ANRU) a été engagée depuis 2011 par la Communauté de communes et la commune de L'Aigle et l'office public départemental. Cette opération de démolition-reconstruction a permis de redéfinir l'ensemble des espaces du quartier. Outre la démolition et reconstruction de logements, le bailleur Orne Habitat a engagé

la réhabilitation de la totalité de son parc de logements sur le quartier. Les collectivités ont quant à elles aménagé les espaces extérieurs et construit de nouveaux équipements sportifs.

Il faut également noter que, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat, un diagnostic approfondi sur la vacance du parc privé est en cours de réalisation. Cette étude permettra d'alimenter l'étude et la mise en œuvre de l'OPAH qui sera engagée courant 2020.

Plus généralement, les projets, et notamment le projet sur le quartier de La Madeleine, contribuent à retendre le marché avec une typologie de logements adaptée à la demande et aux besoins des habitants.

- Présentation du quartier de la Madeleine

L'histoire du quartier est semblable à celle de nombreux quartiers de France : constructions d'immeubles collectifs des années 60-70 pour répondre aux besoins d'une politique d'expansion liée à l'arrivée de nouvelles industries sur le territoire, départ des classes moyennes au cours des années 80, spécialisation du parc au fil du temps dans l'accueil des ménages parmi les plus précaires.

En grande fragilité sociale, l'implantation des bâtiments s'est faite en arrière du tissu pavillonnaire longeant la rue de la Madeleine. Ce positionnement, en second rang, déconnecte le quartier du reste de la ville.

Le quartier de la Madeleine, implanté entre les années 1960 et 1980, se situe en périphérie Est de la ville, sur la parcelle de l'ancien hôpital de la Madeleine.

Bien que fortement associé à l'image du béton et des grands immeubles contrastant avec le reste de l'architecture de la ville, le quartier de la Madeleine est un quartier peu dense, et riche en espaces extérieurs. L'implantation des bâtiments est aérée, face à la plaine de la Risle, et dans le respect des courbes de niveaux. La topographie très marquée propose des vues intéressantes sur la vallée de la Risle.

Les bâtiments collectifs de faible hauteur (R+3 R+4) sont toutefois plus hauts que le reste du tissu urbain, entraînant une stigmatisation de l'ensemble du quartier.

Les rues et les bâtiments n'ont pas connu de changements depuis sa création, excepté quelques rénovations de façades commencées à partir des années 2000, A l'inverse, son environnement proche a évolué et s'est densifié.

Le quartier souffre d'un isolement certain, en raison de sa typographie architecturale, mais aussi de son implantation en arrière du tissu pavillonnaire longeant la rue de la Madeleine, laissant un sentiment de second rang.

Pourtant, des équipements sont présents au sein du quartier : l'école maternelle La Ribambelle et le Pôle Animation Sociale regroupant notamment le centre social et le centre de loisirs, la Résidence Autonomie Les Sapinettes ayant été transférée Résidence Les Archers en centre-ville.

A l'appui de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, le Conseil d'Administration de l'ANRU a, en date du 21 avril 2015, retenu le quartier de La Madeleine de la commune de L'Aigle, comme relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), quartier d'intérêt régional.

Ce quartier, qui compte environ 1 233 habitants (source avenant au contrat de ville, octobre 2019), soit environ 14% de la population communale, entre pour la première fois en géographie prioritaire de la nouvelle politique de la ville.
Le quartier est exclusivement constitué de logements locatifs sociaux (100% de LLS).

Composé majoritairement de personnes seules et familles monoparentales, les jeunes enfants (0-10 ans) et les adultes (25-54 ans) sont surreprésentés.
En effet, 332 ménages sont composés d'une personne, soit 54% des ménages (Insee 2013 IRIS). Cette donnée était de 51% en 2010.
A l'échelle du QPV, 20,8% des ménages sont des familles monoparentales et 8,5% des ménages sont composés de 5 personnes ou plus (Insee 2013).

L'enquête d'occupation du parc social, réalisé par les bailleurs en 2016, révèle que le revenu annuel moyen du ménage est de 8 912 € et que le revenu mensuel moyen du ménage est de 825 €. Cela correspond à un revenu mensuel moyen, de 419 € par personne.

Le taux de chômage y est fort (36% contre 18% pour l'unité urbaine) et la part d'allocataires importante. Au sein du quartier de la Madeleine, on observe une augmentation du nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois (DEFM) entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2016. (Insee, données Pôle Emploi au 31/12/2016). En effet, ce dernier est passé de 150 à 223 entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2016.
De même, la part de la population non diplômée est plus forte dans le quartier que dans le reste de l'unité urbaine (48% contre 29%) (Insee 2013).

Ce quartier prioritaire est constitué de plusieurs immeubles collectifs sans qualité architecturale ; ils représentent 44% des logements sociaux de la ville. Avec la montée des fragilités économiques, le parc social a un rôle important dans l'accueil des ménages aux ressources modestes et confirme son importance stratégique. Leur gestion revient aux bailleurs sociaux Orne Habitat et la SAGIM. Le taux de vacance de ces logements était de 7% pour Orne Habitat et de 14,7 % pour la SAGIM (données fournies par les bailleurs au 30/06/2020). Le manque de mixité sociale contribue à la stigmatisation de l'ensemble.

Concernant les services de proximité, le quartier dispose d'un pôle d'animation sociale (comprenant notamment un espace public numérique) et d'une école maternelle (en limite du QPV). Ces bâtiments sont indispensables à la vie du quartier mais nécessitent des réhabilitations importantes (rénovation énergétique, travaux de mise en accessibilité, meilleures intégration paysagère voire une démolition-reconstruction). Jusqu'en janvier 2019, le quartier disposait d'une Résidence Autonomie « Les Sapinettes », gérée par le CIAS des Pays de L'Aigle, mais celle-ci a été transférée en centre-ville. Par ailleurs, le quartier dispose, du point de vue sportif et des loisirs, d'un city-stade et d'un parcours VTT dans le bois situé à proximité.
L'offre commerciale est cependant inexistante même si le quartier est proche d'un centre commercial et du centre-ville (10 min à pieds) qui disposent d'une offre importante.

Pour ce qui est de la mobilité, 49% des ménages ne possèdent pas de moyen de transport (données recensement 2013 IRIS). Par ailleurs, la déclivité du terrain complique les cheminements des personnes à mobilité réduite.

Le quartier bénéficie d'espaces extérieurs de qualité. En effet, il est assez verdoyant et aéré et un boisement se trouve en périphérie Est du quartier. Pourtant, les nombreux espaces publics sont dégradés et l'absence de résidentialisation ne permet pas une bonne appropriation de l'espace par les résidents.

Quartier d'habitat social le plus important du territoire de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, le quartier de la Madeleine est donc soumis à des fragilités intrinsèques.
Cependant, sa vocation est d'être intégré à la ville : composer un maillage de qualité et des espaces publics structurants, poursuivre et renforcer les services, proposer un habitat diversifié et rénové sont des priorités pour la réussite du projet urbain.

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

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

L'ambition politique pour le devenir du ou des quartiers et la vocation recherchée à 15 ans : Le programme de travail réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration, signé le 04 avril 2017, comprenait une étude de renouvellement urbain réalisée par le bureau d'études URBICUS (3, rue Edme Frémy 78000 Versailles) et ses co-traitants : INDDIGO, INGEROP, REP (Réussir l'Espace Public) et UP'MANAGEMENT

Cette étude a permis de définir et de développer clairement quels sont les enjeux prioritaires du quartier.

Ce projet va plus particulièrement s'attacher à répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer le fonctionnement urbain du quartier en ouvrant le quartier sur la ville et les habitants extérieurs et en rationnalisant les voies de circulations motorisées et piétonnes
- Clarifier les usages des espaces publics et privés
- Confirmer ou infirmer la vocation des équipements publics
- Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier et améliorer la gestion du cadre de vie

Les orientations stratégiques prioritaires pour atteindre cette perspective : Ces orientations stratégiques prioritaires couvrent les champs sociaux, économiques et environnementaux en cohérence avec le contrat de ville signé le 03 juillet 2015.

Les enjeux et objectifs du contrat de ville sont les suivants :

- Egalité des chances et autonomie des habitants ; avec pour objectifs :
  - Accès au logement
  - Accès aux soins et à la santé
  - Parentalité et réussite éducative
  - Accès à la culture et au sport
  - Dynamique sociale et solidaire
  - Amélioration de la tranquillité publique, la prévention de la délinquance et le soutien aux victimes

- Augmentation du taux d'emploi, maintien et développement de l'activité économique ; avec pour objectifs :
  - Favoriser l'emploi
  - Valoriser les initiatives locales et la création d'entreprises

- Amélioration de l'habitat, des espaces publics et de la mobilité des habitants avec pour objectifs la rénovation et l'amélioration de la gestion du cadre de vie pour une meilleure attractivité.

- Prise en compte des différentes problématiques de la jeunesse dans les différents domaines (formation, emploi, mobilité, citoyenneté, etc.) dans une logique d'approche individuelle et collective.

- Lutte contre le sentiment d'appartenir à un territoire stigmatisé, les préjugés et représentations négatives tant des habitants que des acteurs sociaux, institutionnels et autres.

- Développement des projets en faveur de l'égalité professionnelle, la parité, la protection des femmes contre toutes les formes de violence, la lutte contre les stéréotypes et la citoyenneté.

- Développement des projets véhiculant la liberté, l'égalité, la fraternité et la laïcité pour le mieux-

vivre ensemble.

Le Contrat de Ville de L'Aigle a permis également d'impulser deux dossiers structurant la question du logement et de manière plus générale le cadre de vie de manière partenariale :

- Le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Avant contractualisation de la convention de renouvellement urbain avec l'ANRU, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, en charge de ce dossier, pilote une étude de renouvellement urbain dont le cahier des charges a été établi dans le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain signé le 4 avril 2017.
- La conférence intercommunale du logement (CIL), pilotée par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) des Pays de L'Aigle, dont l'objectif est d'améliorer la mixité sociale à travers le logement locatif.

Enfin, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain, dans le cadre de l'attribution du caractère d'intérêt régional de La Madeleine par l'ANRU, et les travaux de mises en place de la conférence intercommunale du logement en prévision de la convention intercommunale d'attribution, animent le volet cadre de vie et urbanisme du Contrat de Ville. Le protocole de préfiguration a permis à la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle de piloter une étude de renouvellement urbain dont l'objectif est de déceler les atouts et faiblesses du quartier pour concrétiser un projet urbain impactant principalement le logement et les espaces extérieurs situés à La Madeleine.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

A partir des enjeux posés dans le protocole de préfiguration et conformément au contrat de ville, fixant les orientations stratégiques et en cohérence avec les politiques publiques de l'EPCI en cours d'élaboration (PLUi valant PLH, SCOT, OPAH et ORT), quatre objectifs ont été définis :

1°) Appréhender de manière globale le quartier dans la Ville et améliorer son fonctionnement urbain

Un des principaux enjeux du quartier concerne la politique des déplacements, et notamment permettre la mobilité des ménages afin de leur assurer une meilleure accessibilité à l'emploi et aux services. Des réflexions ont été menées sur les cheminements doux et des propositions ont été faites visant à renforcer les liens avec le centre-ville.

Le désenclavement s'entend sur le plan physique mais également social avec la nécessité de faire venir des personnes du reste de la ville (services divers, loisirs…) et inversement encourager la mobilité des gens du quartier vers le centre-ville.

Les indicateurs de résultat pour cet objectif seront les suivants :

– l'évolution des surfaces rénovées consacrées aux espaces publics et à la mobilité

- la surface des voiries nouvelles créées
- la surface des voiries réaménagées
- la densité et le renouvellement urbain pour la reconstitution de l'offre.

2°) Requalifier les espaces extérieurs à l'intérieur du quartier

En tenant compte des évolutions dans les modes de déplacements des habitants du quartier, de l'importance des cheminements piétons et de la présence d'équipements publics, l'enjeu est de repenser les espaces dédiés à chaque usage en tenant compte de l'aménagement des espaces communs. Il conviendra d'évaluer les potentialités foncières pour en définir les usages. Un travail sur le parcellaire devra être mené avec la ville, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et les bailleurs sociaux, afin d'aboutir à la rétrocession dans le domaine public des espaces extérieurs.

De même, une réflexion concernant une « résidentialisation » de certains lieux sera à mener.

Les indicateurs de résultats pour cet objectif seront les suivants :

- l'évolution des espaces résidentialisés
- l'évolution des espaces de convivialité

3°) Adapter les équipements publics et les services aux enjeux et aux besoins du quartier

L'école maternelle de la Ribambelle ne correspond plus aux besoins actuels tant en termes de fréquentation que d'économies d'énergie. Le choix a été fait de la démolir et de reconstruire une école plus proche du pôle d'animation sociale, moins énergivore, plus fonctionnelle par rapport aux nouveaux usages et plus adaptée aux prévisions de la carte scolaire.
Le pôle d'animation sociale pourrait, quant à lui, bénéficier d'une rénovation, énergétique notamment.

L'indicateur de résultat pour cet objectif sera l'offre d'équipements et de services dans le quartier et plus précisément la qualité de l'école et du pôle animation sociale.

4°) Diversifier l'habitat et améliorer le cadre de vie des habitants tout en privilégiant la mixité sociale

Le bureau d'études, auquel a été confiée l'étude de renouvellement urbain, s'est appuyé sur les orientations définies dans le cadre du SCOT, du PLUi en cours d'élaboration et de la CIL.

L'étude urbaine s'inscrit totalement dans les orientations du document cadre élaboré par la CIL et adopté le 23 avril 2019.

Par ailleurs, le projet va permettre une répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération qui s'inscrit dans les objectifs de l'ANRU et notamment la mixité. La part de logements sociaux dans le quartier va diminuer de 2,5 % (en passant de 29 à 26,5%). De plus, une rénovation du parc existant est envisagée sur le quartier. En effet, le projet prévoit la réhabilitation de 110 logements sur le quartier. Les

travaux vont permettre la réduction de la consommation énergétique (mise en place d'une isolation thermique extérieure, des combles et sous-faces des planchers des rez-de-chaussée et changement des menuiseries extérieures).

Les indicateurs de résultat de cet objectif seront les suivants :

- la diminution de la part de logements locatifs sociaux du quartier de La Madeleine par rapport à la ville de L'Aigle et son agglomération
- la diminution de la consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet.

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

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

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

Le Contrat de Ville, élaboré en 2015, a permis à la ville de L'Aigle, en partenariat avec les différents acteurs de la politique de la ville, de définir sa stratégie d'intervention dans le quartier de la Madeleine et de fixer les objectifs de sa politique. Plusieurs actions sont menées dans le cadre de ce contrat : actions de soutien à l'activité physique, écrivain public, activités de la Mission Locale pour le public jeune, Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB, convention adulte-relais, contrat local de sécurité et plan d'action de prévention de la radicalisation.

L'objectif premier de la stratégie des attributions défini par la CIL est de réduire la concentration de la pauvreté. L'enjeu de mixité sociale sera placé au cœur des stratégies du NPRU et du PLUi valant PLH. Afin d'y parvenir, il faudra actionner les leviers qui permettront d'agir sur l'occupation du parc social et sur l'offre de logements.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain s'inscrit dans une démarche globale où les leviers des politiques publiques sont mobilisés autour du projet. Ainsi, plusieurs engagements spécifiques conditionnent la réussite du NPRU et la transformation pérenne de l'image du quartier :

- L'intégration urbaine
- La fonction résidentielle du quartier
- La promotion sociale des habitants = un projet au service de la cohésion sociale
- Le déploiement de la fibre optique

Par ailleurs, une réflexion sur la mobilité (transport à la demande, navette vers le centre-ville) pourra être menée.

Le choix a été fait de renforcer le pôle scolaire existant avec une classe supplémentaire dans la nouvelle école afin d'attirer de nouveaux élèves, extérieurs au quartier.

Les aménagements s'inscriront dans un urbanisme durable. L'objectif est de faire du quartier un espace plus agréable à vivre, proche de la nature. Le projet de renouvellement urbain prévoit donc l'aménagement de noues de récupération des eaux de pluie où la desserte (véhicule et piétonne) sera revue. Pour un embellissement du quartier, les réseaux aériens vont être effacés au profit de réseaux enterrés. De même, les parkings vont être repensés avec la plantation de végétaux d'essences locales et des places végétalisées.

Le 30 octobre 2019, était signé un avenant au contrat de ville de L'Aigle. Il s'agissait de définir un protocole d'engagements renforcés et réciproques entre tous les partenaires. Ce protocole avait pour vocation de constituer un avenant au contrat en cours, prorogé jusqu'en 2022, dans le cadre du projet de Loi de Finances pour 2019, promulgué en décembre 2018. Le comité technique du 3 juillet 2019 avait permis de croiser les priorités de l'Etat avec celles des signataires du contrat de ville. L'ensemble des acteurs, dont le conseil citoyens s'est accordé sur les priorités en se basant sur l'évaluation à mi-parcours du Contrat de Ville.

Les objectifs de cet avenant étaient les suivants :

- Recentrer les interventions sur les enjeux majeurs du contrat de ville (besoins insuffisamment ou non couverts des habitants des quartiers prioritaires), notamment au regard des résultats des évaluations conduites à mi-parcours ;
- Clarifier les objectifs communs à l'ensemble des signataires du contrat de ville,
- Réaffirmer le principe d'une gouvernance partagée associant les Conseils Citoyens ;
- Améliorer les articulations entre les collectivités territoriales compétentes, ainsi que les modalités de mise en œuvre du contrat de ville (animation, ingénierie, méthodes et outils) ;
- Préfigurer la stratégie territoriale en termes de politique de la ville après 2022.

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

Sans objet

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Pour permettre le changement de l'image et favoriser l'attractivité du quartier, il est nécessaire de mettre en œuvre une restructuration urbaine globale. Les éléments clés décrits ci-dessous comprennent les opérations financées par l'ANRU. Les autres opérations du programme urbain sont également mentionnées mais il est précisé qu'elles ne sont pas financées dans le cadre du NPNRU par « *HORS ANRU ».

Les engagements pris par les maîtres d'ouvrage ne valent que dans la mesure où les opérations sont soutenables financièrement et juridiquement.

- **VOLET HABITAT**

La recherche d'une plus forte mixité sociale sur le quartier

Nécessité de démolir, en accord avec les bailleurs sociaux, deux immeubles soit 78 logements.

Le projet prévoit la reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 39 logements dans et hors QPV à l'échelle de l'agglomération dont 24 en PLAI et 15 en PLUS.

En parallèle, les bailleurs sociaux mèneront différentes opérations de réhabilitation de leur patrimoine existant.

Opérations à réaliser :

La démolition de 78 logements locatifs sociaux :

- Immeuble Franche Comté (32 logements Orne habitat)
- Immeuble Jules Romains (46 logements la SAGIM)

La réhabilitation de 110 logements locatifs sociaux :

- Immeubles Rimbaud et Verlaine (40 logements Orne Habitat) * HORS ANRU
- Immeubles Barbey d'Aurevilly, Catel, Bazin, Rousseau (70 logements la SAGIM) * HORS ANRU

La résidentialisation : Tout comme le maillage viaire permet un meilleur repérage géographique, la résidentialisation participe à l'adressage des immeubles et permet un meilleur repérage des limites privé/public.

Selon l'implantation des immeubles dans la topographie du lieu, le projet prévoit pour certains un socle végétal, afin d'éloigner l'espace public de l'espace résidentiel et assurer ainsi l'intimité de celui qui habite en rez-de-chaussée. Pour d'autres, l'espace résidentiel est plus important et peut accueillir un parking résidentiel et/ou un jardin résidentialisé en pied de bâtiment.

- 2 immeubles Barbey d'Aurevilly et Catel (îlots 7 et 8 de la SAGIM) résidentialisés avec 1 585 m² d'espaces verts et 675 m² de parking * HORS ANRU
- 12 îlots résidentialisés 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22 d'Orne Habitat soit 9 230 m² d'espaces verts et 1 470 m² de parking. * HORS ANRU

La reconstitution de 39 logements locatifs sociaux :

- Construction de16 logements dont 10 PLAI (dont 3 dans le QPV) et 6 PLUS (dont 5 dans le QPV) par Orne Habitat

- Construction de 23 logements dont 14 PLAI (dont 2 dans le QPV) et 9 PLUS (dont 6 dans le QPV) par la SAGIM

- **VOLET AMENAGEMENT PUBLIC**

La Communauté de Communes souhaite valoriser le quartier par les aménagements suivants :

– Démolition de la Résidence autonomie/foyer logements des Sapinettes qui a été transférée en centre-ville
– Aménagement de nouvelles voies et cheminements
– Création d'un mail et d'une placette
– Requalification du carrefour, Rue de la Madeleine, Avenue Ile-de-France
– Réalisation d'un parc central d'environ 2 hectares

- **VOLET EQUIPEMENTS ET SERVICES**

– Démolition et reconstruction de l'école maternelle La Ribambelle * HORS ANRU

– Réhabilitation et extension du Pôle Animation Sociale * HORS ANRU

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Le programme urbain se traduit, de manière opérationnelle, par différentes interventions, à la fois sur le domaine public (aménagement de voies et d'espaces publics), sur les équipements publics et les constructions de logements. Ces opérations sont phasées sur l'ensemble de la période de la convention, afin de mettre en place une dynamique de changement continue et cohérente, compatible avec le fonctionnement quotidien du quartier.

– **<u>Les opérations sur l'espace public</u>**

Désenclavement, mobilité et maillage viaire

Le projet urbain prévoit la redéfinition des circulations à l'intérieur du quartier vers l'extérieur. Il consiste à créer un nouveau maillage.

Le repérage au sein du quartier n'est pas évident, notamment l'accessibilité aux différents équipements. La voie d'accès à l'école est étroite et les quelques places de parking présentes sont nécessaires aux

résidents. L'accès au Pôle Animation Sociale est en impasse, tout comme la voie d'accès à l'ancienne Résidence Autonomie Les Sapinettes. D'autres rues encore sont en impasse, laissant pour certaines le sentiment de voies résidentielles.

Au profit des démolitions/reconstructions envisagées sur les équipements et immeubles d'habitation, le projet vise à clarifier le maillage viaire.

Les rues : un quartier fait d'îlots et de rues lisibles

- Des rues bouclées : conforter le maillage existant pour desservir les îlots et désenclaver les espaces résidentiels du quartier : prolongement des voies sans issue, création et/ou reconfiguration de rue. Seules les Allées présentes au Nord-Est du quartier sont laissées en impasse car cette partie, propriété du bailleur Orne Habitat, et sera à terme résidentialisée (hors opération ANRU). Les autres impasses sont prolongées pour clarifier le maillage viaire, supprimées ou identifiées en voies résidentielles.

- Des voies hiérarchisées : orienter et clarifier les usages par la mise en place de plusieurs typologies de voirie : grand axe structurant, voirie secondaire, voirie inter îlot, circulation douce.

- Des gabarits de rue requalifiés : des stationnements ré-organisés le long des rues, quand la largeur de la voie le permet, plus lisibles et fonctionnels, mieux intégrés au parc résidentiel par un accompagnement végétal.

- Le projet prévoit de requalifier l'ensemble du carrefour rue de La Madeleine / Avenue Ile de France, pour améliorer les circulations piétonnes et cycles et mettre en valeur l'entrée sud du quartier.

Le mail et la placette : des équipements lisibles et bien distribués

- Création d'un mail pour retourner le quartier vers la ville. Une nouvelle connexion douce pour une plus grande urbanité des abords de La Madeleine.

- Une offre d'habitats et de services diversifiée le long du mail pour assurer l'attractivité du quartier autour de ce nouvel espace identitaire du quartier.

- Des équipements scolaires, associatifs et récréatifs reliés, aux parvis bien identifiés pour rythmer les parcours et en clarifier les accessibilités.

Les espaces verts publics : un parc habité, avec des espaces de convivialité et d'animations

La clarification des voiries, des stationnements, et des résidences, libère au centre du quartier un parc public structurant d'une surface d'environ 2 hectares. Orienté plein sud, il peut proposer des espaces de qualité et d'usages multiples face à la Risle. Il est directement relié à l'Est au Bois des Sapinettes dans lequel se trouve déjà une activité de BMX, et à sa lisière un city stade et un terrain de pétanque. Au Nord se trouve le parc de la Risle et les jardins familiaux du centre-ville. Au Sud, il est la porte d'entrée du quartier.

Le projet vise à intégrer les cheminements piétons au sein du parc dont l'accessibilité PMR doit tenir compte de la topographie. De nombreux arbres existants de qualité sont conservés. Les plantations sont renforcées pour apporter agrément et organiser les usages.

Des jardins partagés peuvent être ordonnancés en terrasse. A proximité des résidences, ils participent à la vie du quartier et à la requalification de son image.

- Créer un lien entre le grand paysage et le quartier : valoriser la position géographique avantageuse du quartier en aménageant des vues sur la vallée de la Risle.

- Densifier les cheminements piétons pour une meilleure accessibilité et une meilleure appropriation du parc.

- Restructurer et réinvestir les espaces extérieurs publics et privés. Des lieux agréables et tranquilles prolongeant les usages domestiques intérieurs à l'extérieur.

- Conforter le patrimoine arboricole remarquable existant et apporter une diversité végétale par la plantation de massifs arbustifs.

- Créer des zones tampons entre espaces verts ouverts et espaces verts résidentialisés pour développer les relations entre immeubles et parc, par une qualité végétale équivalente entre public et privé.

- Introduire une gestion des espaces valorisante : infiltration des eaux de pluie sur site, gestion différenciée, etc…

- **Le découpage foncier**

Actuellement, seules quelques rues sont sur le domaine communal. La majeure partie des espaces est partagée entre les bailleurs sociaux la SAGIM et Orne Habitat. L'ensemble des parkings, même ceux longeant des rues publiques, est sur le domaine d'un bailleur social.

Ce découpage foncier entraîne des difficultés en termes de gestion, d'entretien, et de rénovation de chaussée.

Le nouveau maillage viaire, la clarification des usages et la résidentialisation permettent de clarifier les espaces et leurs usages. Un nouveau découpage foncier en découle (cf annexe A11). Aujourd'hui les espaces publics représentent une surface de 3.88 hectares ; à la fin du projet ils en représenteront 5.79.

- **Les opérations sur l'espace privé**

Les espaces verts résidentiels

- Clarifier les limites publiques / privées en caractérisant chaque îlot résidentiel, créer un socle de jardins résidentiels qui assoit le bâti et un espace jardiné de transition entre espace public et espace domestique.

- Restructurer et réinvestir les espaces extérieurs publics et privés et ainsi créer des lieux agréables et tranquilles prolongeant les usages domestiques intérieurs à l'extérieur.

- Favoriser le vivre ensemble par une image urbaine positive.

Les parkings résidentiels

- Prévoir un nombre de stationnement suffisant et adapté à la population.
- Apporter une lecture plus claire des espaces de stationnement.
- Hiérarchiser le statut des stationnements.
- Planter les parkings pour limiter l'effet de nappe minérale et garantir l'urbanité des parkings dans l'espace résidentiel.
- Favoriser le stationnement privé à proximité des rues.

Les réhabilitations du parc social existant

Le projet prévoit la réhabilitation de plusieurs ensembles de logement social.

- Les immeubles Rimbaud et Verlaine (40 logements Orne Habitat)

  – Révision Etanchéité / complément d'isolation
  – Réfection des installations sanitaires
  – Accès PMR des bâtiments + interphonie et contrôle d'accès
  – Réfection peinture, sol, faïence des pièces d'eau (cuisine, SdB, WC)
  – Réfection peinture, sol, faïence des parties communes
  – Equilibrage des installations de chauffage collectif
  – Remplacement des portes palières
  – Installations télédistribution satellite

- Les immeubles Barbey d'Aurevilly, Catel, Bazin, Rousseau (70 logements la SAGIM)

Les travaux prévus par la SAGIM permettront une labellisation BBC/Réno, certifié CERQUAL. Ils consisteront principalement en :

  – Désamiantage (si besoin)
  – Reprise de la couverture
  – Mise en place d'une Isolation Thermique Extérieure (ITE)
  – Mise en place d'une isolation des combles et des sous-faces de plancher des RdC suivant besoin.
  – Changement des menuiseries extérieures et des occultations
  – Reprise de la plomberie, des sanitaires et du chauffage
  – Mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC)
  – Réfection de l'électricité
  – Mise en place d'interphone
  – Reprise des carrelages et faïences dans les pièces d'eaux.

La démolition des immeubles Franche Comté et Jules Romains

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, le désenclavement du quartier et son ouverture sur la ville nécessite d'intégrer de nouvelles typologies de construction. Aussi, le projet prévoit la démolition de deux immeubles soit 78 logements.

La démolition de l'immeuble Jules Romains (46 logements), appartenant au bailleur social la SAGIM, va permettre une ouverture visuelle du quartier, sa typologie de tour étant un marqueur actuel du quartier. Les reconstructions envisagées en lieu et place de cet immeuble seront de type maisons individuelles et R+1.

La démolition de l'immeuble Franche Comté (32 logements), appartenant au bailleur social Orne Habitat permettra la reconstruction de l'école attenante au pôle animation sociale qui fera l'objet d'une réhabilitation.

La construction de logements

Le projet prévoit la construction de 39 logements.

Pour le bailleur social Orne Habitat : 16 logements reconstruits :

- hors QPV (foncier libéré par l'école) : 7 PLAI et 1 PLUS répartis en 2 T2, 5 T3 et 1 T4. Situé au carrefour entre la rue de la Madeleine et l'avenue Ile de France, ces nouveaux logements, grâce à leur configuration architecturale, feront la transition entre l'habitat individuel et les immeubles du quartier.

- en QPV (sur le foncier libéré par libéré par la résidence des Sapinettes) : 3 PLAI et 5 PLUS soit 5 T3 et 3 T4.

Pour la SAGIM : 23 logements reconstruits :

- hors QPV (foncier à identifier) : 12 PLAI et 3 PLUS de type T3

- .en QPV sur le site du foncier libéré par la démolition de l'immeuble Jules Romains) : 2 PLAI et 6 PLUS de type T3

Au total 16 logements sont reconstruits dans le QPV et 23 logements le sont hors QPV.

- **Les opérations sur les équipements publics**

Les équipements existants sont aujourd'hui obsolètes et ne répondent plus aux besoins actuels. Le projet urbain prévoit de les renouveler sur site ou de les déplacer en centre-ville.

La résidence autonomie Les Sapinettes :

Plusieurs résidences autonomies sont présentes sur la commune de L'Aigle. Le bâtiment qui accueillait la résidence située dans le quartier étant jugé obsolète, les usagers de la résidence ont déménagé vers l'équipement déjà présent en centre-ville et dans lequel la vacance était importante. La gestion cet établissement « Les Archers » a été transférée de SEMINOR au Centre Intercommunal d'Action Sociale des Pays de L'Aigle.

Ce déplacement permet la démolition du bâtiment existant sur le quartier, de libérer ainsi du foncier, et d'améliorer le maillage des espaces publics et de reconstruire 8 logements locatifs sociaux en QPV.

L'école maternelle « La Ribambelle » :

Le bâtiment est jugé obsolète, ne répondant plus aux exigences d'accessibilité, ni aux besoins démographiques à venir. Dans ce périmètre scolaire, L'Aigle possède deux écoles : l'école Galleron et l'école La Ribambelle. Afin de rééquilibrer les effectifs, une école maternelle de 6 classes est à présent nécessaire. Parmi ces 6 classes, une sera dédiée à l'accueil des enfants de moins de 3 ans.

Le souhait est de la mettre en relation avec le Centre de Loisirs, pour mutualiser une partie des locaux et ne pas déplacer les enfants d'un équipement à un autre. Ainsi, l'office en liaison chaude et la laverie seront mutualisés ; la production des repas se faisant en cuisine centrale.

La nouvelle école comprendra 2 personnes en cuisine et 6 ATSEM, personnel de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle.

Par ailleurs, une orientation s'impose vers une école « Nouvelle Génération » ouverte sur le numérique notamment (école fonctionnelle, évolutive et durable, outils pédagogiques numériques avec tablettes et ordinateurs). Une dominante environnementale serait également intéressante à développer. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, une attention particulière sera portée au volet environnemental avec notamment l'utilisation de matériaux durables tel que le bois, ou encore le chanvre.

L'emprise nécessaire pour la réalisation d'une école de 6 classes est supérieure à la parcelle de l'actuel équipement.

Dans le cadre du projet, l'immeuble Franche Comté, appartenant au bailleur Orne Habitat, sera démoli. Ceci libère du foncier pouvant accueillir la nouvelle école, en contact avec le bâtiment de l'actuel Pôle Animation Sociale, qui serait réhabilité et agrandi.

L'adressage de l'école sera sur la rue Jean-Baptiste Biot, permettant une meilleure visibilité et accessibilité pour les usagers extérieurs au quartier tout en valorisant l'accès au quartier.

Cette option d'aménagement permet de créer un vrai pôle enfance aux normes, cohérent et intégré au quartier.

La démolition de l'actuelle école libère aussi un espace participant au maillage viaire du quartier et à sa visibilité (aménagement d'une voirie et d'espaces publics sur 1 230 m²). Le foncier libéré accueillera environ 8 logements sur environ 2 000 m², dans le cadre de la reconstitution de l'offre en QPV.

Le pôle animation sociale :

Aujourd'hui présent au sein du seul bâtiment ancien du quartier, cet équipement a besoin d'une surface d'usages plus importante. De plus, le bâtiment nécessite des travaux de rénovation.

Le projet prévoit que le bâtiment ancien intègre la parcelle dédiée à la nouvelle école et au centre de Loisirs. Ainsi, les enfants resteraient au sein de la même enceinte. La visibilité et l'accessibilité de l'équipement serait également améliorée.

Concernant le fonctionnement du centre de loisirs, celui-ci accueille un public relativement large avec des enfants âgés de 3 à 17 ans et jusqu'à 110 enfants présents en même temps. S'agissant des enfants de 3 à 5 ans, il est envisagé que leurs activités se déroulent dans l'école maternelle. Pour les plus grands, plusieurs salles d'activités sont nécessaires : activités manuelles, physiques, salle de jeux/détente. Au total, le personnel compte 13 animateurs et 7 administratifs.

Pour ce qui est de la restauration, celle-ci serait mutualisée avec l'école bien qu'une salle pour les plus de 6 ans soit nécessaire.

Par ailleurs, le pôle animation sociale accueille la ludothèque sur le site. Le local, dans lequel elle se trouve, a bénéficié d'une rénovation intérieure mais une rénovation thermique doit être envisagée ainsi que des travaux de mise aux normes pour l'accessibilité et la sécurité. Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A8.

- **Efficacité énergétique et transition écologique**

Une performance énergétique sera recherchée pour l'ensemble des opérations, qu'il s'agisse d'opérations d'habitat et d'opérations d'équipements publics (constructions neuves ou réhabilitations).

Le développement durable est d'ores et déjà pris en compte dans les opérations d'aménagement avec la mise en place en 2017 de conteneurs enterrés.

Les équipements publics et les constructions neuves pourraient être raccordés au réseau de chaleur situé à proximité du quartier.

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

Les discussions entre les bailleurs sociaux, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et la ville de L'Aigle, ont posé le principe d'une reconstitution de l'offre à hauteur de 50% du nombre de logements démolis soit une production de 39 logements soit 16 logements pour Orne Habitat et 23 logements pour la SAGIM pour contribuer à maintenir une offre sociale adaptée aux besoins sur le territoire de la commune de L'Aigle. Ce taux reste cohérent avec l'objectif de réduction de la vacance (en 2018 taux de 14 % pour la ville et 11,45 % pour l'EPCI).

La répartition de la typologie des logements envisagée par les bailleurs sociaux est la suivante :

Reconstitution de l'offre de LLS, opération ANRU, quartier de la Madeleine à L'Aigle													
	Nombre de logements démolis	Reconstitution de l'offre à hauteur de 50%	Type de logements			foncier en QPV (Jules Romains)		foncier en QPV (Les Sapinettes)		foncier hors QPV *(école la ribambelle, rue de la madeleine)*		foncier hors QPV à identifier	
			PLAI (60% de la reconstitution)	PLUS		PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS	PLAI	PLUS
Orne Habitat	32 *(immeuble Franche Comté)*	16	10	6		0	0	3	5	7	1	0	0
SAGIM	46 *(immeuble Jules Romains)*	23	14	9		2	6	0	0	0	0	12	3
total	**78**	**39**	**24**	**15**		**2**	**6**	**3**	**5**	**7**	**1**	**12**	**3**

Typologie des logements reconstruits						
			T2	T3	T4	Total
ORNE HABITAT	foncier en QPV (Les Sapinettes	PLUS		5		5
		PLAI			3	3
	foncier hors QPV (La Ribambelle)	PLUS		1		1
		PLAI	2	4	1	7
SAGIM	foncier en QPV (Jules Romains)	PLUS		6		4
		PLAI		2		4
	foncier hors QPV (à identifier)	PLUS		3		5
		PLAI		12		10

La stratégie habitat vise comme objectifs :

- 61,54 % du parc reconstitué en PLAI soit 24 logements dont 5 en QPV.
- Une reconstitution privilégiant les logements individuels et R+1 tout en favorisant l'accessibilité aux PMR et répondant aux besoins des jeunes et des familles monoparentales et des seniors.
- Une reconstitution sur la ville pôle proche des services, des commerces et des infrastructures.

Une première approche concernant la reconstitution de l'offre a été définie. Compte tenu du caractère détendu du territoire, de l'absence pressentie d'investisseur privé dans le périmètre de ce QPV, de la nécessité d'assurer le relogement de certains habitants dans le quartier, dans des logements qui ne pourront être obtenus par réhabilitation (petits logements, habitat accessible pour les personnes vieillissantes), le projet envisage la reconstruction de 16 logements sociaux dans le QPV. 8 logements seront reconstruits par la SAGIM sur le foncier libéré par la démolition de l'immeuble Jules Romains. Orne Habitat reconstruira également 8 logements sur le site de l'ancienne résidence autonomie «Les Sapinettes». Aussi, une demande de dérogation a été sollicitée auprès de l'ANRU le 31 janvier 2020. Cette demande a reçu un accord de l'ANRU le 21 avril 2020 sous réserve de limiter l'offre de PLAI à 30 % soit une reconstitution de l'offre, en QPV, répartie de la manière suivante : 5 PLAI et 11 PLUS. Cette répartition permettra ainsi de promouvoir la mixité sociale à l'intérieur du quartier et hors du quartier.

Les 23 logements restant à reconstruire le seront hors QPV dont 8 logements seront reconstruits par Orne Habitat sur le foncier libéré par la démolition de l'école de la Ribambelle, rue de la Madeleine. Pour les 15 autres logements la SAGIM, le foncier reste à identifier. Plusieurs sites sont à l'étude (cf annexe A10) :

- l'ancienne caserne de pompiers,

- le foncier Coffret Pack rue du Dr Blaizot,

- le terrain situé entre la gendarmerie et le stade Pauthonnier.

Par ailleurs, des études sont en cours sur l'attractivité du centre-ville de L'Aigle (la Fabrique urbaine) et celle, confiée à Soliha, pour l'OPAH Renouvellement Urbain, permettront d'identifier des immeubles vacants, qui pourraient éventuellement accueillir quelques logements sociaux.

Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité

Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle

Des orientations ont été définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé en décembre 2018 et devront être reprises lors de l'élaboration en cours du PLUiH (actuellement en phase Projet d'Aménagement et de Développement Durable). A l'échelle de la commune de L'Aigle, en termes quantitatifs, la ville pôle, d'une population de 8 292 habitants au 1er janvier 2019, atteindrait environ 9 172 habitants en 2038. Sur la période 2018 – 2038, environ 37 logements devraient être construits en moyenne par an ce qui représenterait une extension de l'urbanisation de 0,85 hectares par an. En termes qualitatifs, cela signifie les évolutions suivantes :

- Un renforcement de la ville centre en termes d'accueil de population et de dynamique de constructions ;

- Une évolution des modes de constructions, notamment à l'Aigle, avec un objectif de construire davantage tout en consommant moins d'espaces ;

- Une action volontariste vers une dynamique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, actions sur la vacance, reconquête de friches …).

Le PLUiH traduira une politique volontariste de résorption de la vacance, très présente sur la ville de L'Aigle et particulièrement sur le quartier de la Madeleine.

Par ailleurs, le document cadre élaboré par la Conférence Intercommunale de Logement et adopté le 23 avril 2019 repose sur trois axes d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux :

- Mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle,…)
    - Développer une offre de logement accessible en dehors du QPV pour assurer un meilleur équilibre dans la répartition du parc social sur le territoire afin de limiter sa concentration et diversifier l'offre
    - Améliorer l'image du quartier prioritaire pour le rendre plus attractif et favoriser la mixité sociale en renforçant l'attractivité du quartier prioritaire, en améliorant son image

- Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social
    - Faciliter le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain afin d'offrir un parcours résidentiel positif aux ménages concernés par les démolitions
    - Favoriser le parcours résidentiel des ménages en répondant aux attentes des locataires pour permettre une fluidité du parc social
- Engager une véritable démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial.
    - Faciliter la coopération inter bailleurs sociaux pour permettre l'atteinte des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté
    - Engager un suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale pour améliorer la connaissance du parc social et son occupation sur le territoire afin de mesurer l'efficacité des mesures engagées.

Il n'est pas prévu d'offre nouvelle privée sur le QPV en raison de l'absence d'investisseurs privés.

La diversification résidentielle sera recherchée à travers :

- la reconstitution de logements dans le QPV avec une offre de PLUS supérieure à celle proposée aujourd'hui,
- Une reconstitution en bande répondra à la configuration architecturale du quartier pour occuper et aérer l'espace, sans créer d'ensemble immobilier collectif. Cette forme urbaine permettra également aux bailleurs sociaux une gestion optimale des charges locatives récupérables en évitant des charges de parties communes et/ou d'espaces verts,
- la construction de logements en rez-de-chaussée pour l'accueil de personnes à mobilité réduite,
- la performance énergétique sera recherchée sur l'ensemble des opérations de constructions, réhabilitations des habitations et des équipements publics,
- la résidentialisation des unités pour définir des limites foncières, qualifier les entrées principales et réduire la gestion d'espaces extérieurs,
- les supports fonciers valorisables pour la reconstitution de l'offre hors QPV, dont un se situe en frange du quartier, en continuité d'un tissu d'habitat individuel. Ces parcelles, en partie identifiées, visent à privilégier l'émergence de programmes mixtes combinant l'habitat individuel groupé et superposé facilitant ainsi l'intégration urbaine. Cette opération de renouvellement permettra de réduire l'impact urbain et financier induit par la consommation d'espaces dédiés au logement.

Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité

Les contreparties pour le groupe Action Logement visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le NPNRU.

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

- 18 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
    - 3 droits de réservation correspondant à 13 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
    - 3 droits de réservation correspondant à 18,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV.
    - 12 droits de réservation correspondant à 17% du nombre de logements locatifs requalifiés en QPV

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

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

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

Aucune contrepartie foncière n'est mobilisée pour le Groupe Action Logement.

Les modalités techniques de suivi et de pilotage des contreparties en faveur du groupe Action Logement prévues par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 11 juillet 2018 pourront être précisées dans une instruction commune Action Logement – ANRU.

Les modalités de mise en œuvre en matière de contreparties sous forme de droits de réservation de logements locatifs sociaux seront précisées par la circulaire du ministère chargé du logement, conformément à la convention tripartite et tiennent compte de la stratégie d'attribution définie à l'article 6 de la présente convention.

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[3] est annexé à la présente convention (annexe D1).

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

- En matière de relogement :
  - élaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
  - assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
  - conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire. Les objectifs chiffrés de relogement seront arrêtés selon la charte de relogement qui sera finalisée 1er trimestre 2021.

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

Une charte de relogement a été partagée par les partenaires sur la question de l'accompagnement au relogement incluant :

- La mise en place de comité de suivi et comités opérationnels
- Les principes de mobilisation de l'offre de logement
- La préparation du relogement et les relations avec les locataires
- Les conditions de loyer et de charges proposées pour le relogement
- L'organisation du déménagement
- L'accueil et le suivi du locataire dans son nouveau logement
- La prise en compte des situations complexes
- Les engagements des signataires
- Le plan partenarial de la gestion du demandeur (PPGD) en cours d'élaboration et piloté par le CIAS et qui sera validé début 2021.

Concernant Orne Habitat, les relogements vont concerner 32 ménages induits par la démolition de l'immeuble Franche Comté. Les typologies se répartissent de manière identique entre les T3 et T4.

Concernant la SAGIM, les relogements vont concerner 46 ménages induits par la démolition de l'immeuble Jules Romains. Les typologies se répartissent de manière quasi-identique entre les T2, T3 et T4.

Au vu des compositions familiales et des ressources, 36% des ménages à reloger se composent de personnes seules et 36% de familles monoparentales, 8% de personnes de plus de 65 ans.

La part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans n'est pas déterminée.
La part de relogement hors QPV n'est pas déterminée à ce jour mais l'enjeu aurait consisté à ce qu'une partie puisse être réalisée dans ce parc récent. Cependant, ce parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans est presque inexistant (une quarantaine de logements construits par Orne Habitat, quartier Blaizot à L'Aigle). De plus, au vu de l'attachement des ménages à leur quartier, la demande de dérogation pour la reconstruction de 16 logements au sein du quartier se justifie entièrement. Les objectifs à chiffrer au travers de la charte de relogement, notamment la maîtrise du reste à charge seront définis prochainement.

Le CIAS de L'Aigle finalisera début 2021 la charte partenariale de relogement dans laquelle sera précisé le pilotage de la qualité du relogement au travers d'objectifs chiffrés qui seront définis lors de la Conférence intercommunale du logement. Ces cibles porteront sur :

- La part de relogement, dans le parc social neuf, ou conventionné depuis moins de cinq ans, avec les limites du faible nombre de logements récents.
- La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain,
- La part de relogement hors QPV,

– La maîtrise du reste à charge. Les seuils d'évolution du RAC seront définis suite à l'enquête sociale.

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

La convention fera l'objet d'un avenant pour intégrer les objectifs de relogement.

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

  Sur le territoire de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été instituée le 3 mai 2016 puis étendue suite à une fusion et au rattachement de deux communes Fay et Mahéru.

  La Communauté de communes et le CIAS prévoient la création d'un service d'information et d'accueil organisé autour de 3 lieux d'accueil et guichets d'enregistrement à L'Aigle (les agences des bailleurs et le CIAS).

  Une permanence de l'ADIL se tient également tous les mois en mairie de L'Aigle.

  Ces lieux permettront aux ménages concernés par le relogement de retirer des documents et de bénéficier de conseils.

Dans le cadre de la Convention Intercommunal d'Attribution, le CIAS des Pays de L'Aigle et ses partenaires souscriront aux objectifs suivants :

– 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

– 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs ;

– 40% des attributions (pour les réservataires Etat, Action Logement (25%) et pour les bailleurs sociaux) aux publics prioritaires L441-1.

Concernant les attributions, le seuil de ressources du 1er quartile en 2018 est de 6 496 € pour la CDC des Pays de L'Aigle En 2018, le taux d'attribution hors quartier prioritaire, en direction des ménages du 1er quartile était de 23%.

Le territoire de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle est proche de la réalisation des objectifs. Plusieurs améliorations peuvent être envisagées au regard des enjeux du territoire :

- Renforcer les efforts pour accueillir les ménages du 1er quartile hors QPV entre bailleurs sociaux
- Identifier les publics cibles en lien avec les demandes par rapport à leur fragilité (2ème quartile), leurs capacités à redynamiser la démographie, leurs capacités à rééquilibrer le peuplement de certains quartiers.

- Proposer une offre abordable à proximité des services, commerces et équipements pour répondre au mieux aux objectifs réglementaires.

D'une manière générale, il conviendra de mieux prendre en compte les demandes en termes de logements individuels et logements adaptés au vieillissement ou personnes à mobilité réduite.

Attributions de janvier à décembre 2019 HQPV au bénéfice des ménages du 1er quartile et des ménages relogés dans le cadre des opérations ANRU (données SNE au 10 janvier 2020)							
Département	EPCI	Seuil de ressources 1er quartile 2019	Ménages du 1er quartile HQPV (Hors ANRU) (1)	Hors QPV relogés ANRU (2)	Total des attributions ménages du 1er quartile et ANRU HQPV (3=1+2)	Total des attributions HQPV (4)	% d'attribution aux ménages du 1er quartile + ANRU HQPV (3 / 4)
Orne	CC des Pays de l'Aigle	6 969 €	25	0	25	143	**17,48 %**

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, déclinera le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution 1er trimestre 2021 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décris ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Partage des responsabilités entre la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et la Ville de L'Aigle

Le partage est organisé de la façon suivante :

La Communauté de communes des Pays de L'Aigle est garante, aux côtés de l'Etat, de la stratégie générale du projet de rénovation urbaine du quartier de La Madeleine.

Compétente en matière d'aménagement de l'espace et d'habitat, le projet de renouvellement urbain du quartier de La Madeleine est porté par la Communauté de communes. Piloté par le responsable du service urbanisme, sous l'autorité du Directeur Général des Services, la Communauté de Communes travaille en étroite collaboration avec le service logement du Centre Intercommunal d'Action Sociale.

La Ville de L'Aigle est compétente en matière de politique de la ville. Elle a donc été en charge du diagnostic de territoire, de la définition des orientations, de l'animation, de la coordination et de la mise en œuvre du contrat de ville. Ce contrat, signé le 3 juillet 2015 pour 7 ans, est donc porté par la ville. Le service politique de la ville est piloté par le Directeur Général des Services accompagné d'un chargé de mission politique de la ville et de 2 médiateurs.

Conduite de projet : les objectifs

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

Conduite de projet : la gouvernance et la validation des orientations

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

Un comité de pilotage partenarial : un pilotage stratégique

Ce comité s'est constitué dès 2017 soit dès le lancement de l'étude urbaine et sociale du PRU de La Madeleine. La stratégie urbaine a été validée à travers le protocole de préfiguration signé le 4 avril 2017

Afin de garantir la cohérence entre les objectifs du Contrat de Ville et le projet de renouvellement urbain, le comité de pilotage comprend les signataires de ce contrat et ceux de la convention pluriannuelle ; à savoir :

- Les collectivités : Communauté de communes des Pays de L'Aigle, Centre Intercommunal d'Action Sociale des Pays de L'Aigle, Ville de L'Aigle
- Les bailleurs sociaux : la SAGIM et Orne Habitat
- Les associations, organismes sociaux (Conseil citoyens, Caisse d'allocations familiales, Association YSOS, …)
- Les personnes publiques associées : DDT de l'Orne, Conseil départemental de l'Orne, Sous-Préfecture de Mortagne-au-Perche, Conseil Régional de Normandie.
- D'autres organismes : Caisse des dépôts et consignations, Action logement

Co-présidé par la Préfète de l'Orne, déléguée territoriale de l'ANRU et le Président de la Communauté de communes, d'autres partenaires ou intervenants spécialisés pourront être associés à cette instance stratégique autant que de besoin permettant une conduite du projet efficace.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an pour suivre l'évolution du projet urbain et social du quartier de La Madeleine.

L'objectif de ce comité de pilotage est de garantir la mise en œuvre du projet et de décider des ajustements nécessaires tenant compte de la capacité financière des maîtres d'ouvrages. Son rôle est de :

- Décider du programme et des actions à mettre en œuvre pour garantir la transformation durable du quartier et des éventuelles études à engager,

- Coordonner l'ensemble des maîtres d'ouvrages et veiller à la rigueur des engagements respectifs et réciproques des signataires de la convention tant sur le plan financier que sur le planning des opérations,

- Prendre les décisions stratégiques pour la bonne réalisation du programme de renouvellement urbain sur le volet urbain, social, économique et d'amélioration de la qualité de vie des habitants,

- Mobiliser les moyens consacrés à la concertation des habitants ou à la communication sur l'ensemble du projet,

- Evaluer en continu la mise en œuvre de ce projet afin de mesurer les résultats et d'apprécier, à plus ou moins long terme, l'impact du projet de rénovation urbaine sur les différents domaines du projet.

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

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

Un comité technique pour le pilotage opérationnel

C'est la déclinaison opérationnelle du comité de pilotage. Il s'agit du niveau d'élaboration, d'actualisation et de coordination de l'ensemble du programme. Il assure la coordination des maîtres d'ouvrages, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations qui seront inscrites dans la convention.
Il sera principalement composé des techniciens des collectivités, des bailleurs sociaux, de la DDT et de l'assistant à la maîtrise d'ouvrage. Ce comité se réunira autant que de besoin, afin de rendre compte de l'état d'avancement du programme urbain et d'y apporter des modifications si nécessaire.

Des groupes de travail thématiques : des groupes de travail thématiques pourront être mis en place selon les besoins.

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations ainsi que l'ordonnancement général du projet à mener, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle conduit le pilotage opérationnel du projet. Elle mobilise pour cela :

- Le chef de projet, responsable du service Urbanisme et Aménagement du territoire, coordonne l'élaboration et la mise en œuvre du projet. Il prépare les instances des comités de pilotage et technique en lien étroit avec le délégué territorial de l'ANRU. Il a en charge le suivi des opérations de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et assure une interface permanente avec les autres maîtres d'ouvrage en étroite collaboration avec l'assistant à maître d'ouvrage. Il est également en lien avec le service Politique de la Ville de L'Aigle et le Centre intercommunal d'action sociale pour le volet cohésion sociale-participation des habitants-conseil citoyen. Il est placé sous l'autorité du Directeur Général des Services.

– Sous l'autorité de la Directrice du CIAS, le chargé de mission logement social aura en charge le suivi de la politique d'attribution et de relogement en lien avec les bailleurs sociaux. Il sera garant de la mise en œuvre du projet social.

– La Direction Générale de Services qui vient en appui du chef de projet dans sa capacité à mobiliser l'ensemble des partenaires extérieurs et l'ensemble des services mutualisés de la collectivité participant à la mise en œuvre du projet (services techniques, finances). Le Directeur facilite la coopération et assure la coordination de l'équipe interne. Il veille à la coordination entre le PRU et les autres politiques publiques en œuvre sur le territoire dans un objectif de transversalité et de cohérence.

– Les bailleurs (Orne Habitat et La SAGIM), les services de l'État, le chargé de mission Politique de la Ville de L'Aigle, mais aussi de nombreux autres acteurs, identifiés en cours d'élaboration du projet, sont associés aux réunions de suivi des différentes études et réunions de validation technique.

Accompagnement / Garant du respect de la réglementation ANRU	**DDT / ANRU**		
Validation des orientations Elus CdC des Pays de L'Aigle		**Président / Vice-Présidents**	
Coordination opérationnelle		**DGS**	
Gestion de projet CdC des Pays de L'Aigle	**Assistant à maîtrise d'ouvrage / Bureau d'études**	**Chef de Projet**	**Services supports (techniques, finances, ...)**
Principaux contributeurs	**CIAS**	**Bailleurs sociaux**	**Ville de L'Aigle**
Principaux partenaires associés	**Etat**	**Action logement**	**Conseil citoyen**
	Région	**Banque des Territoires**	

L'interlocuteur du PRU pour l'ordonnancement général du projet, la dimension stratégique et la conduite opérationnelle est donc le chef de projet. Sa mission relative au PRU représentera 50% de son temps de travail ; aussi, sera-t-il accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. L'équipe projet s'appuiera sur l'étude réalisée par le cabinet URBICUS qui a permis d'établir un pré-programme et des orientations d'aménagement suivant les différentes actions envisagées.

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

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'engage à mener une démarche de coconstruction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. Il s'engage ainsi notamment à mettre en œuvre les actions menées dès la phase de l'étude urbaine du protocole de préfiguration. Ainsi, les collectivités ont travaillé en partenariat avec les habitants, associations et professionnels du quartier en organisant plusieurs temps d'information et de concertation. Ces échanges ont permis d'alimenter la réflexion sur le projet urbain mais aussi les diagnostics partagés de gestion urbaine de proximité.

Au-delà des échanges réguliers avec les membres du conseil citoyen lors des COPIL et COTECH, deux temps forts de la concertation ont été programmés avec les habitants, pendant la durée de l'étude urbaine de renouvellement urbain :

Le 4 octobre 2017, un **diagnostic « en marchant** » a été réalisé ; il réunissait une dizaine d'habitants et les partenaires tels que les services de l'Etat, le Département, les bailleurs sociaux, les collectivités, l'équipe de l'école La Ribambelle…A travers une marche dans le quartier, l'objectif de cette rencontre consistait à partager avec les habitants les difficultés et les potentiels du quartier de la Madeleine. Pour ce faire, les collectivités étaient accompagnées du bureau d'études REP (Réussir l'Espace Public) de Toulouse.

Synthèse du diagnostic en marchant du 4 octobre 2017 :





LES REMARQUES QUI VALENT POUR L'ENSEMBLE DE LA MADELEINE

Les containers ont amélioré la propreté du quartier. Mais il reste des problèmes de dépôts d'encombrants et de cartons au pied des containers.
L'éclairage n'est pas suffisant - surtout dès qu'on s'écarte un peu des rues.
Le quartier ne dispose d'aucun aménagement spécifique pour sécuriser la circulation à vélo.
Les services de bus sont très peu utilisés.
A l'exception de la voirie, les espaces extérieurs de la Madeleine n'appartiennent pas à la ville, mais au bailleur. Cette question pose problème dès qu'on envisage un projet global.

LES PROBLÈMES À RÉGLER EN PRIORITÉ – AU VU DES REMARQUES RÉCURRENTES

Valorisation/animation des espaces extérieurs : manque d'aires de jeux ; manque d'aménagements pour s'arrêter, faire une pause, se retrouver : bancs, assises, poubelles, mobiliers urbains ; grande vétusté des bancs et des rares jeux encore présents.
Sécurisation et le confort des parcours piétons à l'intérieur du quartier, à ses points de sortie vers le reste de la ville, autour de l'école et du city stade : réduction de l'espace routier, et de la vitesse des voitures dans un quartier habité ;
Accroître l'éclairage ; l'accessibilité.

Ces attentes ont été prises en compte par le groupe de travail, et le schéma directeur de l'étude urbaine intègre ces problématiques dans le domaine du foncier, du renforcement de la sécurité du piéton, de la valorisation des espaces extérieurs…

Le 20 novembre 2018, la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et la ville de L'Aigle ont organisé un **atelier Habitant**, animé par le bureau d'études REP, professionnel de la concertation.

Une trentaine d'habitants du quartier ont pu donner leur avis sur une première approche du projet de renouvellement urbain du quartier de La Madeleine. Des échanges s'organisaient entre petits groupes d'habitants à l'aide de panneaux d'expositions qui traitaient de plusieurs problématiques (le parc central, l'habitat et l'espace aux pieds des immeubles, les équipements…). Par rapport au diagnostic en marchant, seuls les habitants étaient conviés, ce qui a permis de mettre en évidence de façon plus précise leurs préoccupations et leurs attentes.

Sur la problématique des espaces publics et du parc central, les habitants ont formulé des souhaits d'aménager des espaces de convivialité (aires de jeux pour les enfants, adolescents, du mobilier tels que des bancs pour les personnes âgées, la création d'un jardin partagé), avec plus de sécurité (un éclairage public plus performant), des rues « apaisées », des souhaits de faire découvrir le bois des sapinettes et son parcours VTT (par une signalétique adaptée).

Lors de l'atelier « Comment améliorer l'habitat existant et le cadre de vie ? aux pieds de votre immeuble », plusieurs habitants souhaitent une meilleure gestion des encombrants, un stationnement mieux organisé (qui n'entrave pas les cheminements piétons, intérêt pour des parkings résidentialisés…).

Enfin, lors de l'atelier intitulé « Comment profiter au mieux des équipements du quartier ? les équipements », les habitants ont débattu de la localisation de la future école. Les habitants souhaitent que les accès à la nouvelle école soient totalement sécurisés. Le devenir du centre social et la possibilité d'extension de celui-ci a fait également l'objet de discussions et son rayonnement au-delà du quartier est plébiscité par les habitants.

Cette dynamique de coconstruction du projet sera pérennisée tout au long du projet, afin d'associer les habitants et autres acteurs du quartier aux choix de programmation et d'aménagement. Les collectivités seront attentives à tenir informés les habitants et usagers du quartier de l'avancée des travaux, afin de limiter les difficultés éventuelles engendrées par les chantiers.

Le Conseil Citoyen a également été associé tout au long de la phase protocole et de l'étude de renouvellement urbain. Le conseil citoyen du quartier de la Madeleine s'est constitué en association (dépôt des statuts en décembre 2015). L'avenant du contrat de ville signé en décembre 2019 précise qu'il est souhaitable de positionner le conseil citoyen en tant que partenaire clé dans les réflexions et les stratégies du Contrat de ville et in fine du projet de renouvellement urbain. Ce conseil sera renouvelé suite aux nouveaux mandats municipaux de 2020. Dans la continuité, les membres seront associés tout au long du déroulement du projet au sein du COPIL et des groupes de travail. Le Conseil citoyen du quartier est donc une instance d'échanges privilégiée sur le projet de renouvellement urbain. Il doit être un acteur pour informer, communiquer et échanger sur les projets et études en cours.

A l'initiative du Président de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et du Maire de L'Aigle, une réunion publique sera programmée afin d'informer les habitants de l'opération ANRU et de son calendrier. Des réunions avec les locataires des logements qui seront démolis seront également planifiées avec les bailleurs, lorsque la charte de relogement aura été définie.

Les informations relatives à l'avancement du projet de renouvellement urbain feront l'objet de publication fréquente sur la page dédiée du site internet de la CdC des Pays de L'Aigle. Le journal local sera

également sollicité, a minima 1 fois par an, pour la rédaction d'un article sur le quartier. Enfin, une réunion publique annuelle pourra être organisée dans la maison de projet qui prendra la forme d'une salle du pôle animation sociale ou du local dédié au Conseil citoyen et dans lequel les habitants du quartier et l'ensemble des intervenants au projet de renouvellement urbain pourront exposer leurs photos, déposer leur témoignage, ou encore se rassembler de façon informelle pour discuter du projet et de leur quartier.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

Pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et pour tenir compte de la volonté de le réaliser rapidement, les maîtres d'ouvrage ont décidé chacun en ce qui les concerne d'organiser leurs équipes de la façon suivante :

- Pour la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et le Centre Intercommunal d'Action Sociale

Les collectivités auront en charge le pilotage et l'animation pour assurer la mise en œuvre et le suivi du projet. Le champ du projet étant éminemment pluridisciplinaire, de nombreux services seront sollicités : urbanisme, bâtiments, finances, techniques, juridiques, scolaire, logement,…

Des réunions techniques seront organisées pour faciliter la coopération des équipes intervenantes sur le projet. Lorsque les opérations seront engagées sur des compétences partagées entre la commune de L'Aigle et l'intercommunalité, les services de la Mairie seront systématiquement associés.

L'équipe projet en interne sera accompagnée par un prestataire externe qui sera en charge du pilotage et de l'animation pour assurer la mise en œuvre et le suivi du projet. Cet assistant à la maîtrise d'ouvrage sera garant des délais et de la maîtrise des risques. En appui de la direction de projet, il mettra en œuvre le programme par le respect du planning, l'optimisation du rôle de chacun des maîtres d'ouvrage et la gestion des interfaces entre un ensemble d'opérations interdépendantes.

- Pour la commune de L'Aigle, le dossier est suivi par le Directeur Général des Services et le chargé de mission politique de la ville. Les services techniques de la ville seront sollicités dans le cadre des opérations de requalification des espaces publics dont la maîtrise d'ouvrage sera déléguée à la CDC des Pays de L'Aigle.

- Pour Orne Habitat. Le Directeur général sera pilote du projet. Il assurera la coordination de l'ensemble des éléments du projet. Le pilotage technique sera confié au directeur de la maîtrise d'ouvrage et de l'exploitation technique, à la directrice de l'agence concernée et du directeur Qualité, Sécurité, Environnement pour la partie contrat de Ville/TFPB. Enfin, le directeur juridique et financier assurera le pilotage de la partie financière.

- Pour la SAGIM. Le Directeur général pilotera le projet. Il assurera la coordination de l'ensemble des éléments du projet. Le pilotage technique sera assuré par le directeur de la maîtrise d'ouvrage, et la directrice des finances le pilotage financier.

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

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

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

Un comité d'évaluation s'est réuni pour la première fois en juin 2017. Lors des différentes réunions de ce comité, différents supports d'évaluation ont été élaborés :

- Actualisation des données quantitatives et qualitatives du diagnostic
- Actualisation du plan d'action du Contrat de Ville
- Méthodologie des critères d'évaluation des actions de programmations,
- Analyse des actions des programmations politique de la ville avec l'utilisation d'une grille évaluative
- Constitution de fiches-résumés des actions programmées dans le cadre de la politique de la ville
- Listing des dispositifs et actions de droit commun mobilisables pour les habitants du QPV,
- Relevé de conclusion des échanges collectifs et individuels

L'évaluation du projet de rénovation urbaine s'appuiera sur les instances mises en place dans le cadre du contrat de ville ainsi que sur les outils proposés. Elle aura pour objet de mesurer les indicateurs retenus à l'article 2.2. L'évaluation pourra également s'appuyer sur des données et appréciations recueillies par le suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et notamment des objectifs territorialisés en matière d'offre de logement et d'accueil des populations fragiles.

Tout au long de l'avancée du projet, les différents maîtres d'ouvrage s'adjoindront les compétences nécessaires pour garantir la qualité urbaine, paysagère et architecturale du projet. Un suivi qualitatif et opérationnel du projet sera mis en œuvre, par la réalisation de points d'avancées réguliers avec les services de l'Etat. Le dispositif de suivi du projet (annexe A6) permettra d'évaluer les effets du projet.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage sera chargé d'accompagner la collectivité dans l'évaluation des résultats et impacts du projet de renouvellement urbain. Il devra notamment, tout au long de l'opération, tenir à jour l'outil de mesure des objectifs urbains.

Conformément au règlement général de l'ANRU, une revue de projet sera organisée chaque année. Pilotée par le Délégué Territorial de l'ANRU, elle permet de mesurer l'atteinte des objectifs fixés par la convention et de partager l'avancée des différentes opérations. Elle contribue notamment à identifier les éléments pouvant conduire à la signature d'un avenant.

A mi-parcours de la convention, soit mi-2022, ainsi qu'à l'achèvement du projet, des points d'étapes seront programmés, permettant de réaliser un bilan évaluatif du projet. Lors de ce bilan d'étape, une enquête auprès des habitants pourrait leur être proposée.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

Le projet de gestion nécessite une coopération de l'ensemble des acteurs impliqués dans la gestion du quartier : CDC des Pays de L'Aigle et CIAS des Pays de L'Aigle, Ville de L'Aigle, bailleurs sociaux, habitants et usagers du quartier.
Le projet de gestion du quartier de La Madeleine sera élaboré par un groupe de travail composé de ces différents acteurs et pourrait prendre la forme d'une convention ou d'une charte, approuvée par la CDC des Pays de L'Aigle, la ville de L'Aigle et les bailleurs sociaux.

Ce projet de gestion visera à la fois à :

- Apporter une vigilance particulière et un traitement des points faibles du quartier (stationnement, espaces publics, …)
- Anticiper les impacts pour le quartier et en réduire les conséquences négatives éventuelles
- Associer les habitants du quartier, dans leur diversité, à la construction du projet
- Susciter une appropriation du projet et du quartier dans le cadre de sa transformation
- Consolider le coût de gestion des projets réalisés dans le cadre du NPNRU pour garantir la pérennité des investissements

Ce projet de gestion sera établi dans l'année qui suit la signature de la convention pluriannuelle avec l'ANRU. Il décrirait la stratégie de gestion que mettraient en œuvre la CDC des Pays de L'Aigle, la ville et ses partenaires, en lien notamment avec les conventions d'abattements sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Les modalités d'implication des habitants y seront précisées.

La gestion urbaine de proximité sur le quartier a été définie, entre autres, par le groupe de travail sur les actions à engager dans le cadre des conventions d'abattements sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
Les programmes d'actions des trois années 2018, 2019 et 2020 se concentrent sur trois opérations cadres que sont la continuité de l'amélioration de la gestion et de la collecte des déchets, l'implantation de mobilier urbain et la création d'un poste de coordonnateur au sein du quartier de la Madeleine. La convention d'utilisation de l'abattement TFPB, signée en 2015 priorise la réorganisation de la collecte et de la gestion des déchets. Cette opération a été la principale action menée dans les programmations 2016 et de 2017 de l'abattement TFPB, via l'implantation de 32 conteneurs semi-enterrés répartis en dix ilôts. Cette opération se conclut dans le cadre de la programmation 2018 de l'abattement TFPB via la valorisation des visuels des consignes de tri, la rediffusion des brochures de consignes d'utilisation des conteneurs, le

remplacement d'un tambour dédié aux conteneurs d'ordures ménagères et l'implantation de deux conteneurs aériens destinés aux encombrants cartons.
D'autres actions en lien avec le conseil citoyen, qui s'inscrivent dans la gestion urbaine de proximité, ont également été menées, à savoir l'aménagement d'un circuit VTT à l'intérieur du bois de la Madeleine, d'un boulodrome qui offre un nouveau lieu de convivialité aux habitants du quartier.

C'est également dans le cadre des actions « abattement de la TFPB » qu'une nouvelle médiatrice a été recrutée par la ville de L'Aigle au sein du service politique de la ville. Son rôle va être primordial dans le suivi de l'opération ANRU auprès des habitants. En effet elle sera le lien entre la population et les collectivités en effectuant les missions suivantes :

- recevoir et rendre compte des doléances des usagers/habitants,
- participer de façon active aux diagnostics « en marchant » pour recueillir les besoins des habitants, répondre à leurs demandes, dans le but d'améliorer leur cadre de vie,
- expliquer, informer les habitants sur le projet de renouvellement urbain.

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

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

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

Considérant le volume d'investissement et la situation locale en terme d'emploi, les différents maîtres d'ouvrage – CDC des Pays de L'Aigle, Orne Habitat , la SAGIM – s'engagent sur un objectif d'insertion de 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissements qui seront réservées aux personnes en difficulté d'accès à l'emploi.

Il est préconisé de cibler les heures d'insertion sur les lots ne nécessitant pas de technicité. Ces embauches pourront être directes (bailleurs sociaux, CDC des Pays de L'Aigle) ou indirectes, c'est-à-dire effectuées par les prestataires retenus par les maîtres d'ouvrage (AES, …).

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

	Montant d'investissement (incluant l'ingénierie)	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	*18 296 285 €*	*204 222*	*5%*	*10 211*
CDC des Pays de L'Aigle / Ville de L'Aigle	*9 703 835 €*	*101 658*	*5%*	*5 083*
Orne Habitat	*3 191 852 €*	*37 475*	*5%*	*1 874*
La SAGIM	*5 400 598 €*	*65 088*	*5%*	*3 254*

Le volume d'heures d'insertion minimum sera de 10 211 heures soit 6 personnes en ETP.

- Objectifs quantitatifs d'insertion sur la gestion urbaine de proximité, et modalités de mise en œuvre

Concernant les objectifs d'insertion sur ce volet, les maîtres d'ouvrage s'efforceront de valoriser les heures réalisées pour atteindre un objectif de 5% dans le cadre des marchés passés avec les structures d'insertion œuvrant pour l'entretien des équipements et des espaces publics mais aussi des parties communes ou des espaces résidentiels relevant des bailleurs sociaux.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Ces mesures viseront :

- A améliorer l'employabilité des personnes les plus éloignées de l'emploi en agissant sur les freins à l'accès à l'emploi,

- A prendre en compte la problématique de la jeunesse dans le domaine de l'emploi dans une logique d'approche individuelle et collective,

- A développer des projets en faveur de l'égalité professionnelle.

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

La mise en œuvre des clauses d'insertion sera coordonnée par la CDC des Pays de L'Aigle et le CIAS des Pays de L'Aigle. Leur rôle est de s'assurer de la mise en place de la clause d'insertion, du respect et du suivi des engagements relatifs aux marchés comportant des heures d'insertion. Aussi, la mise en place de ces clauses est intégrée dans les dossiers de consultation des entreprises portant sur les travaux engagés dans le quartier (conformément à l'article 38 de l'Ordonnance 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics).
La mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés publics de travaux s'appuie sur la présence de nombreux partenaires du champ de l'emploi et de l'insertion et notamment la Mission Locale, Pôle Emploi, l'association AES (aide emploi services) fortement mobilisés sur des actions spécifiques d'accompagnement.
Le chef de projet et le chargé de mission logement du CIAS seront garants du respect de ces clauses, de leur suivi et de leur évaluation.

L'insertion des clauses sociales dans les marchés est un des outils mis en œuvre concourant à l'insertion à l'emploi. Les personnes visées par les démarches d'insertion professionnelle sont prioritairement les habitants du quartier de La Madeleine rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi (insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle ou demandeurs d'emploi de plus de 50 ans). Toutefois, les actions étant ciblées sur des marchés de travaux liés aux métiers du bâtiment, il paraît difficile d'intégrer une plus grande proportion de ces publics.

Les collectivités ornaises (Argentan, Alençon et L'Aigle) et leurs intercommunalités ont mutualisé le financement d'une chargée de mission de développement économique QPV. Celle-ci intervient, à raison d'une journée par semaine dans le local du conseil citoyen du quartier de La Madeleine afin d'aider les habitants du quartier dans leur projet de création/reprise d'entreprise, leur recherche d'emplois (rédaction CV et lettre de motivation) et plus globalement faciliter l'accès aux services numériques (Compte Personnel de Formation, formalités CAF, CPAM, Pôle emploi, …).

Sous l'égide de la DIRECCTE Orne, ce dispositif d'aide à l'insertion professionnel via la mission de développement économique QPV, est reconduit au moins jusqu'à l'été 2021.
La mise en oeuvre des heures d'insertion prévues à la convention sera donc à définir avec la chargée de mission de développement économique QPV qui fera le lien entre les habitants du quartier, la Communauté de communes des Pays de L'Aigle et les maîtres d'ouvrages tels que les bailleurs. D'autres interlocuteurs tels que la mission locale seront aussi sollicités.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Afin d'associer les habitants à la rénovation de leur quartier, des reportages photos vont être effectués avant et après les travaux. Une fois l'ensemble de l'opération achevée, une exposition de cet avant/après sera présentée aux habitants du quartier mais également à l'ensemble des habitants du territoire. L'hypothèse d'une vidéo (via un drône) est également projetée.

Dans le cadre du contrat de ville, le CIAS a souhaité engager une action de valorisation de la mémoire du quartier ;

Objectifs de cette action :
- Valoriser l'histoire et la vie du quartier,
- Partager la mémoire du quartier,
- Créer du lien social dans un quartier en pleine mutation,
- Profiter de la rénovation urbaine pour impliquer les habitants dans un travail d'histoire et de mémoire du quartier,
- Initier des actions intergénérationnelles, via les témoignages des habitants.

Description de l'action :
Le quartier de la Madeleine va connaître des changements majeurs avec le programme de renouvellement urbain. En 2018 et 2019, la collectivité a travaillé en partenariat avec les habitants, associations et professionnels du quartier, en organisant plusieurs temps d'information et de concertation. Ces échanges ont permis d'alimenter la réflexion sur le projet urbain mais aussi sur les diagnostics partagés de gestion urbaine de proximité.
Valoriser l'histoire et la mémoire du quartier permet aux nouvelles générations de porter d'autres regards sur leur environnement social et l'importance qu'il revêt dans leurs orientations de vie. Un des objectifs prioritaires de ce projet est la connaissance, la reconnaissance de l'autre pour promouvoir le vivre ensemble dans le quartier, et lutter contre les préjugés et contre toutes les formes de discrimination.

L'objectif sera d'aller à la rencontre des habitants du quartier afin de les informer des changements à venir. Le pôle animation sociale qui propose le café du jeudi sera également l'opportunité d'aborder cette thématique sur la mémoire du quartier afin de la valoriser au travers d'actions diverses tels que des temps d'échanges, temps de sensibilisation des habitants au projet, réflexion partagée sur les modalités d'implication, de consultation, la collecte de témoignages et de ressources documentaires, des micros-trottoirs et émissions de radio (radio interculturelle gérée par la MJC) autour de la mémoire du quartier etc.

Les modalités d'organisation seront élaborées avec l'ensemble des habitants qui participent au projet afin de toucher un maximum de personnes

La seconde phase du projet sera de mettre en lumière l'ensemble des témoignages, des ressources documentaires collectées afin de pouvoir les présenter à l'ensemble du territoire. En effet, afin de pouvoir valoriser la mémoire du quartier sur la ville, le territoire nous permettra de lutter contre l'image négative du quartier et de lutter contre l'enclavement de celui-ci. Cela pourra prendre la forme d'une exposition itinérante, voire des supports vidéos éventuels diffusés sur l'ensemble du territoire.

Un projet a d'ores et déjà été initié par la ville de L'Aigle. Il s'agit des Contes de Madeleine : l'idée est de partager, de manière originale, des histoires racontées par les habitants du quartier par l'intermédiaire d'une marionnette géante, qui représenterait symboliquement une grand-mère raconteuse d'histoires. Ces histoires, personnelles ou non sur la vie du quartier, sont ensuite transposées dans un récit imaginaire par les habitants avec l'aide d'un conteur.

Par ailleurs, la présence d'un médiateur de la ville de L'Aigle permettra de nouvelles actions au plus près des habitants tout au long de l'opération ANRU.

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

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

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

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). L'ANRU ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les actions d'ingénierie cofinancées par l'ANRU, à l'exception du relogement des ménages avec minoration de loyer, peuvent être regroupées en tout ou partie au sein de la même opération d'ingénierie. La fiche descriptive en annexe C3 détaille ces actions.

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

Sans objet

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet

- **La conduite du projet de renouvellement urbain**

  - Les moyens internes à la conduite du projet de renouvellement urbain

Sans objet

  - Les moyens d'appui au pilotage opérationnel du projet de renouvellement urbain

Sans objet

  - La coordination interne des organismes HLM

Sans objet

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 32 logements Immeuble Franche Comté rue Charles Clouet à L'Aigle (61300)	865-6061005-21-0001-001	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	873 624,05 €	51,15 %	446 858,70 €	

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de 46 logements Tour Jules Romains rue des Forges à L'Aigle (61300)	865-6061005-21-0002-001	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	1 040 654,58 €	40,90 %	425 627,72 €	

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet

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

Sans objet

- **L'aménagement d'ensemble**

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Démolition de l'ancienne résidence autonomie « Les Sapinettes » 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)	865-6061005-24-0001-001	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	CC DES PAYS DE L'AIGLE	330 174,00 €	43,10 %	142 304,99 €	

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement des espaces publics sur le Quartier de La Madeleine à L'Aigle (61300)	865-6061005-24-0001-002	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	CC DES PAYS DE L'AIGLE	5 268 059,55 €	10,00 %	526 805,96 €	

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

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	15	4		11	5
PLUS AA					
Total PLUS	15	4		11	5
% PLUS sur le total programmation	39%				
PLAI neuf	24	19		5	5
PLAI AA					
Total PLAI	24	19		5	5
% PLAI sur le total programmation	61%				
Total programmation	39	23		16	5

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et 5 PLUS) en QPV, 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)	865-6061005-31-0001-001	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	5	33 500,00 €		33 500,00 €	
				PLAI	3	23 700,00 €	18 900,00 €	42 600,00 €	
				total	8	57 200,00 €	18 900,00 €	76 100,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution de 8 logements (7 PLAI et 1 PLUS) hors QPV rue des Forges à L'Aigle (61300)	865-6061005-31-0001-002	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	PLUS	1	6 700,00 €		6 700,00 €	
				PLAI	7	55 300,00 €	44 100,00 €	99 400,00 €	
				total	8	62 000,00 €	44 100,00 €	106 100,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et 6 PLUS) en QPV rue des Forges à L'Aigle (61300)	865-6061005-31-0002-001	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	PLUS	6	40 200,00 €		40 200,00 €	
				PLAI	2	15 800,00 €	12 600,00 €	28 400,00 €	
				total	8	56 000,00 €	12 600,00 €	68 600,00 €	

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier	
Reconstitution de 15 logements (12 PLAI et 3 PLUS) hors QPV sur sites à identifier à L'Aigle (61300)	865-6061005-31-0002-002	61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	PLUS	3	20 100,00 €		20 100,00 €	
				PLAI	12	94 800,00 €	75 600,00 €	170 400,00 €	
				total	15	114 900,00 €	75 600,00 €	190 500,00 €	

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

Sans objet

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet

- **La résidentialisation de logements**

  - La résidentialisation de logements locatifs sociaux

  Sans objet

  - La résidentialisation de copropriétés dégradées

  Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Le tableau ci-dessous reprend en synthèse l'ensemble des opérations bénéficiant d'une majoration des aides de l'Agence au regard de leur caractère d'excellence. Il permet de récapituler les majorations intégrées dans l'article 9.1.1 et de préciser les objectifs fixés.

Sans objet

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

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

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

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

Les opérations portant sur les équipements publics portés par la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle font partie du programme approuvé par le comité d'engagement de l'ANRU. Dans le cadre de la convention de partenariat territorial conclu entre l'ANRU et la Région Normandie pour la période 2017-2024 et du Contrat de Territoire conclure entre la Région Normandie et L'Aigle, des financements sont mis en œuvre avec la participation de la Région à hauteur de 2 036 139,20 € pour un investissement global de 7 120 158 € HT. Certaines opérations mentionnées à l'article 4.1 et non financées par l'ANRU pourront être financées par la Région au titre du dispositif de soutien à la rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
La liste des opérations financées par la Région Normandie est la suivante, sous réserve de leur mise en œuvre opérationnelle d'ici 2024. Cette programmation intègre notamment des opérations hors financement ANRU.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Région ou Département	Taux de subvention Région ou Département	Montant prévisionnel de subvention Région ou Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Résidentialisation de 12 immeubles		*QPV de La Madeleine*	*Orne Habitat*	*400 602 €*	*40% Région*	*160 240,80 €*	*S2 2023*	*6*
Résidentialisation de Barbey d'Aurevilly et Catel		*QPV de La Madeleine*	*La SAGIM*	*123 309 €*	*40% Région*	*49 323,60 €*	*S2 2022*	*4*

Aménagement public Phase 1		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*40% Région*	*480 000 €*	*S2 2020*	*5*
Aménagement public Phase 2		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*40% Région*	*480 000 €*	*S1 2021*	*5*
Aménagement public Phase 3		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*40% Région*	*480 000 €*	*S1 2023*	*7*
Réhabilitation-extension du Pôle Animation Sociale	…	*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 015 000 €*	*30% Région*	*304 500 €*	*S2 2022*	*6*
Etude et conduite de projet		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*313 187 €*	*40 % Région*	*82 074.80 €*	*S2 2020*	*12*

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

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

Sans objet

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

L'ensemble des opérations du programme financées par la Caisse des Dépôts est récapitulé en annexe C6. Les opérations bénéficiant des aides de l'ANRU sont détaillées dans l'article 9.1. Les opérations ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU sont présentées ci-après.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude et conduite de projet		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*313 187 €*	*20% Banque des Territoires*	*41 037,40 €*	*S2 2020*	*12*
Reconstitution de 8 logements en QPV		*rue des Forges*	*SAGIM*	*1 050 050 €*		*711 550 €*	*S2 2024*	*7*
Reconstitution de 15 logements hors QPV		*Site à identifier à L'Aigle*	*SAGIM*	*1 875 039,61 €*		*1 189 673,10 €*	*S2 2022*	*8*
Reconstitution de 8 logements en QPV		*3 rue de la maladrerie*	*Orne Habitat*	*927 392,73 €*		*650 000 €*	*S1 2022*	*5*
Reconstitution de 8 logements hors QPV		*Rue des Forges*	*Orne Habitat*	*890 995,26 €*		*588 000 €*	*S1 2024*	*7*

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

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation des immeubles Barbey D'Aurevilly, Catel, Bazin et Rousseau		*QPV de La Madeleine*	*La SAGIM*	*1 800 000 €*	*FEDER 5 000 €/lgt*	*350 000 €*	*S2 2022*	*4*
Construction de l'école	*…*	*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*2 863 000 €*	*30 % DSIL*	*858 900 €*	*S2 2022*	*6*
					20% DETR	*572 600 €*		
Réhabilitation et extension du Pôle animation sociale		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 015 000 €*	*30 % DSIL*	*304 500 €*	*S2 2020*	*6*
Viabilisation (hors acquisition) des reconstitution en QPV		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*240 000 €*	*10% DSIL*	*24 000 €*	*S2 2022*	*10*
					40 % DETR	*96 000 €*		
Viabilisation (hors acquisition) foncier SAGIM à identifier		*L'Aigle*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*375 000 €*	*10% DSIL*	*37 500 €*	*S2 2022*	*8*
					40 % DETR	*150 000 €*		
Aménagement public Phase 1		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*Plafond DETR*	*200 000 €*	*S2 2020*	*5*

Aménagement public Phase 2		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*Plafond DETR*	*200 000 €*	*S1 2021*	*5*
Aménagement public Phase 3		*QPV de La Madeleine*	*Communauté de Communes des Pays de L'Aigle*	*1 756 019,85 €*	*Plafond DETR*	*200 000 €*	*S1 2023*	*7*

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

Sans objet

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

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

- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'ANRU, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaître les concours financiers ANRU prévisionnels, déclinés entre montant de subventions ANRU prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …
  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'ANRU au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 1 982 897,37 € comprenant 1 692 797,37 € de subventions, et 290 100 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services.

- la participation financière de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de … €. Non concerné

- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 41 037,40 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 3 139 223,10 €. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

- la participation financière de la Région Normandie s'entend pour un montant de 2 036 139,20 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région.

- la participation financière de l'Europe s'entend pour un montant de 350 000 € au titre du FEDER pour les réhabilitations des immeubles de la SAGIM

- la participation financière de l'Etat s'entend pour un montant de 2 643 500 € dont 1 224 900 € au titre de la DSIL et 1 418 600 € au titre de la DETR.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[4] :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
La Madeleine QPV n°6061005 Phase protocole	64 500 €	0 €	64 500 €
La Madeleine QPV n°6061005 Phase convention	1 692 797, 37€	290 100 €	1 982 897,37 €
La Madeleine QPV n°6061005 Total	1 757 297,37 €	290 100 €	2 047 397,37 €

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Caisse des dépôts accompagnera les projets qui émergeront dans le cadre de la présente convention sous forme de crédits d'ingénierie, de prêts et/ou d'investissements en fonds propres, sous réserve de décision de ses comités d'engagements. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Dès à présent, la Caisse des Dépôts a été sollicitée pour le co-financement d'un mandat / assistance à maîtrise d'ouvrage / ordonnancement pilotage coordination urbain dont le montant s'élève à 205 187 € HT. La Caisse des Dépôts sera sollicitée à hauteur de 41 037.40 € soit 20% du coût total de la prestation.

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

L'attribution des aides de la Région Normandie est soumise à validation de la Commission Permanente du Conseil Régional, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention et au vu d'un dossier de demande complet. Le versement des aides, dont les modalités seront précisées dans une convention de financement, sera effectué conformément au règlement des subventions régionales en vigueur. S'agissant de projets d'investissement structurants pour le territoire, les actions cofinancées par la Région figurant dans la maquette seront valorisées dans le contrat de territoire au moment de la revoyure.

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

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

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

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

Une attention particulière sera portée sur l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement au regard des cibles chiffrées mentionnées dans la charte partenariale de relogement.

La revue de projet contribue à renseigner le reporting annuel et à identifier les éléments pouvant conduire à présenter un avenant à la présente convention.
Un compte-rendu est réalisé et transmis à l'ANRU.

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de

son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'ANRU.

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

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

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

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

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

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

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'ANRU

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

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

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

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

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

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

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

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre 2020 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir 2ème semestre 2027.

14.5.2 La durée de la convention

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

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de laquelle s'effectue le solde[5] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

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

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

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

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

Article 17.2 Signalétique

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

Date:

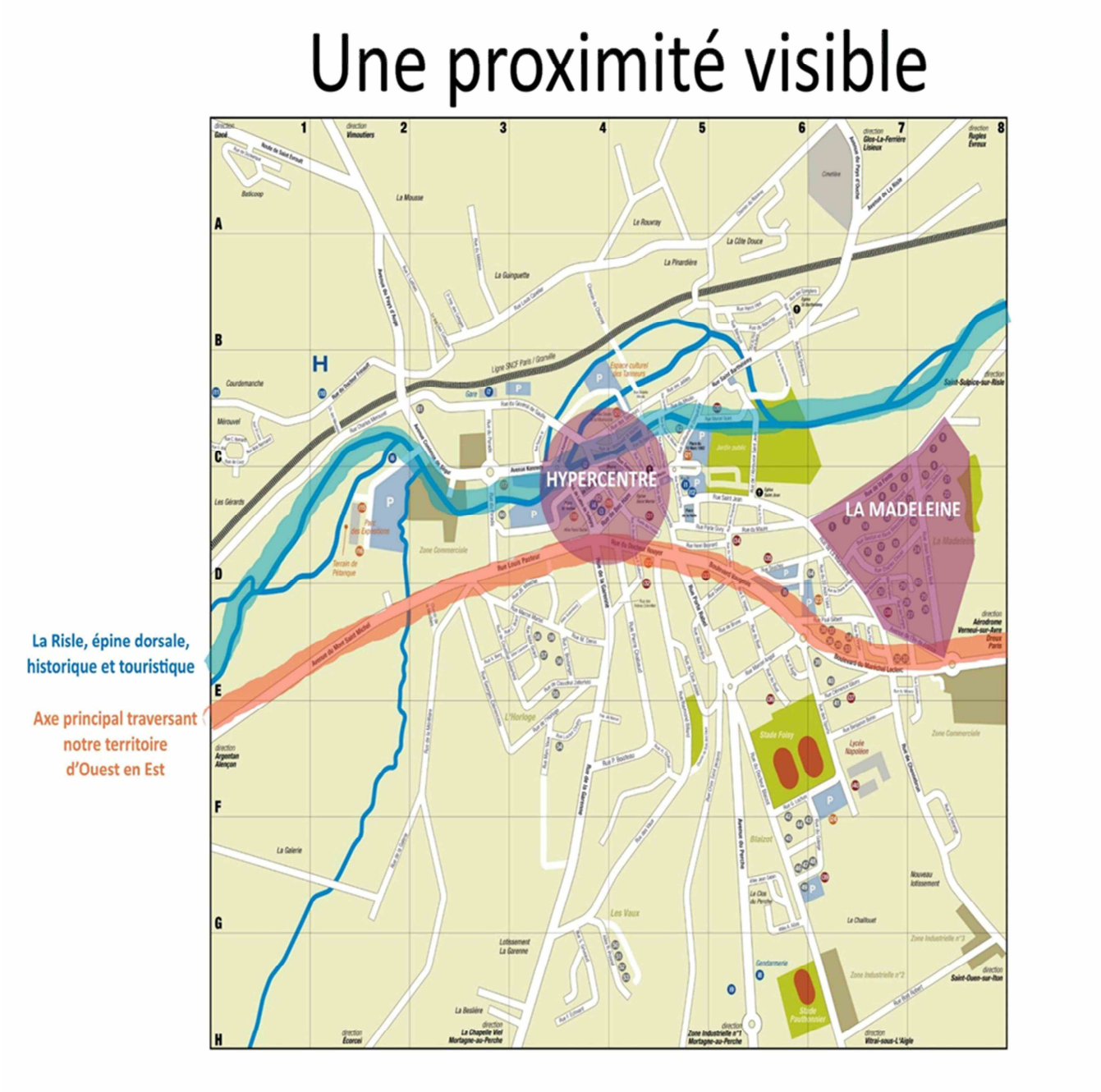
Signatures:

Le/La Directeur Général de ORNE HABITAT	DocuSigned by: Christophe BOUSCAUD 5F8E85BD10EE466...
Le/La Directrice régionale de ACTION LOGEMENT SERVICES	DocuSigned by: Patricia PETIT 72FE80208F2649D...
Le/La Président de REGION NORMANDIE	DocuSigned by: Hervé MORIN 99063D5C8AE74CE...
Le/La Président de COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE L'AIGLE	DocuSigned by: Jean SELLIER CEAB23F16C2945D...
Le/La Maire de COMMUNE DE L'AIGLE	DocuSigned by: Philippe VAN HOORNE 0844D069DBDF473...
Le/La Directrice régionale de BANQUE DES TERRITOIRES	DocuSigned by: Céline SENMARTIN 6E2CC60D016D46C...
Le/La Directeur Général de SAGIM	DocuSigned by: Stéphane AULERT DAC8A32FC3E544A...

Le/La Déléguée territoriale de ANRU	DocuSigned by: Françoise TAHERI AF336BD3AB18423...

Annexe A – Présentation du projet

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



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



BÂTIMENTS

ÉQUIPEMENTS:

① - Anciens Abattoirs

② - École La Ribambelle:
- 2 650 m² d'emprise parcellaire
- 914 m² de surface utile
- 1 100 m² de surface plancher
- 1 Niveau

③ - Pôle d'animation sociale (PAS):
- 975 m² d'emprise parcellaire
- 535 m² de surface utile
- 640 m² de surface plancher
- cave-RDC-grenier

NB : lors du diagnostic, le PAS indiquait utiliser 200m². La surface restante semble correspondre aux caves et au grenier servant au stockage.
Une extension est souhaitée par le PAS, pour une emprise allant jusqu'à 400m².

④ - Résidence Autonomie Les Sapinettes:
- 3 230 m² d'emprise parcellaire
- 1737 m² de surface utile
- 2 100 m² de surface plancher
- 3 Niveaux

Emprise des équipements publics (hors Sapinettes et abattoirs): 0,36 ha

ESPACES VERTS OUVERTS

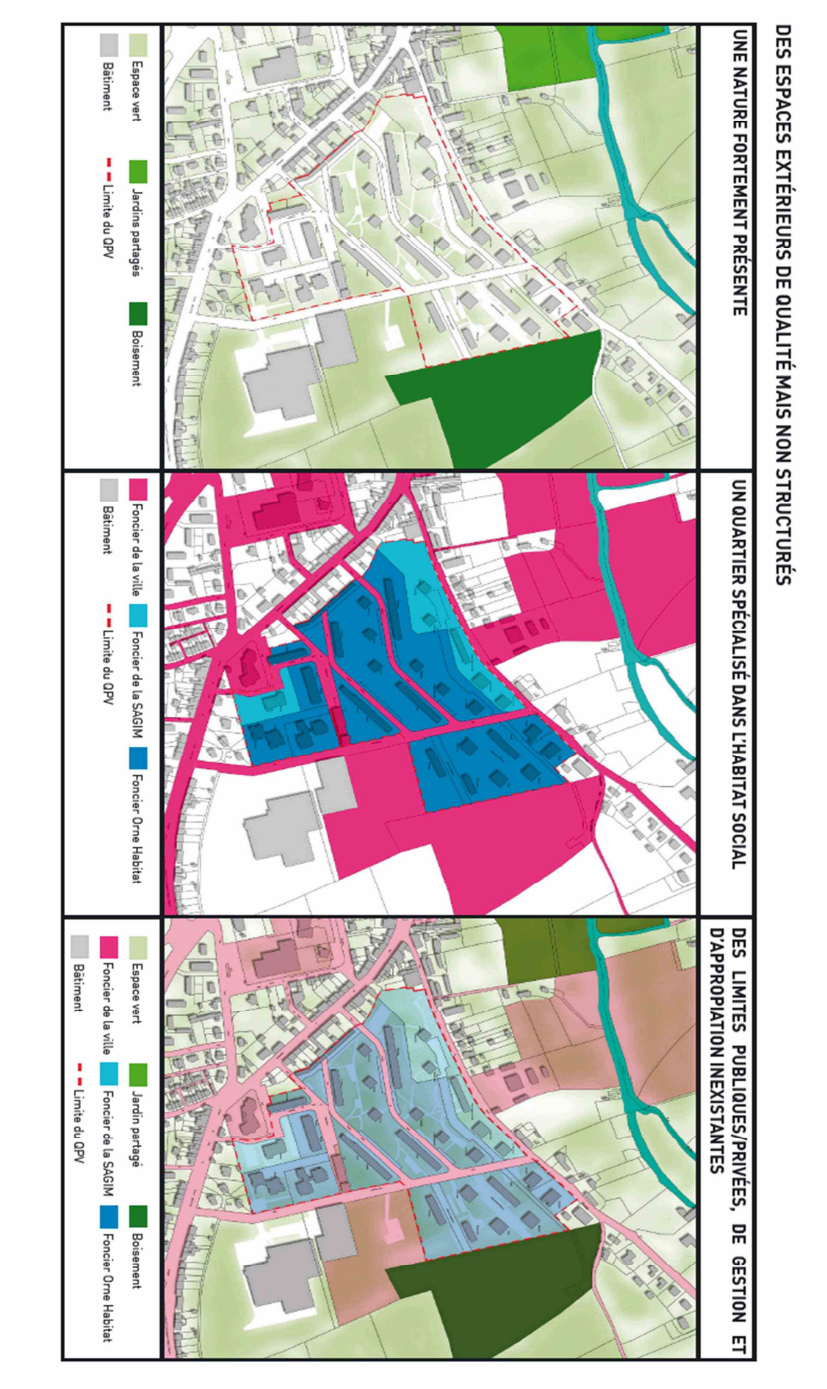
Espace privé SAGIM : 1,53 ha
Espace privé ORNE HAB : 5,86 ha
Espace public : 3,88 ha

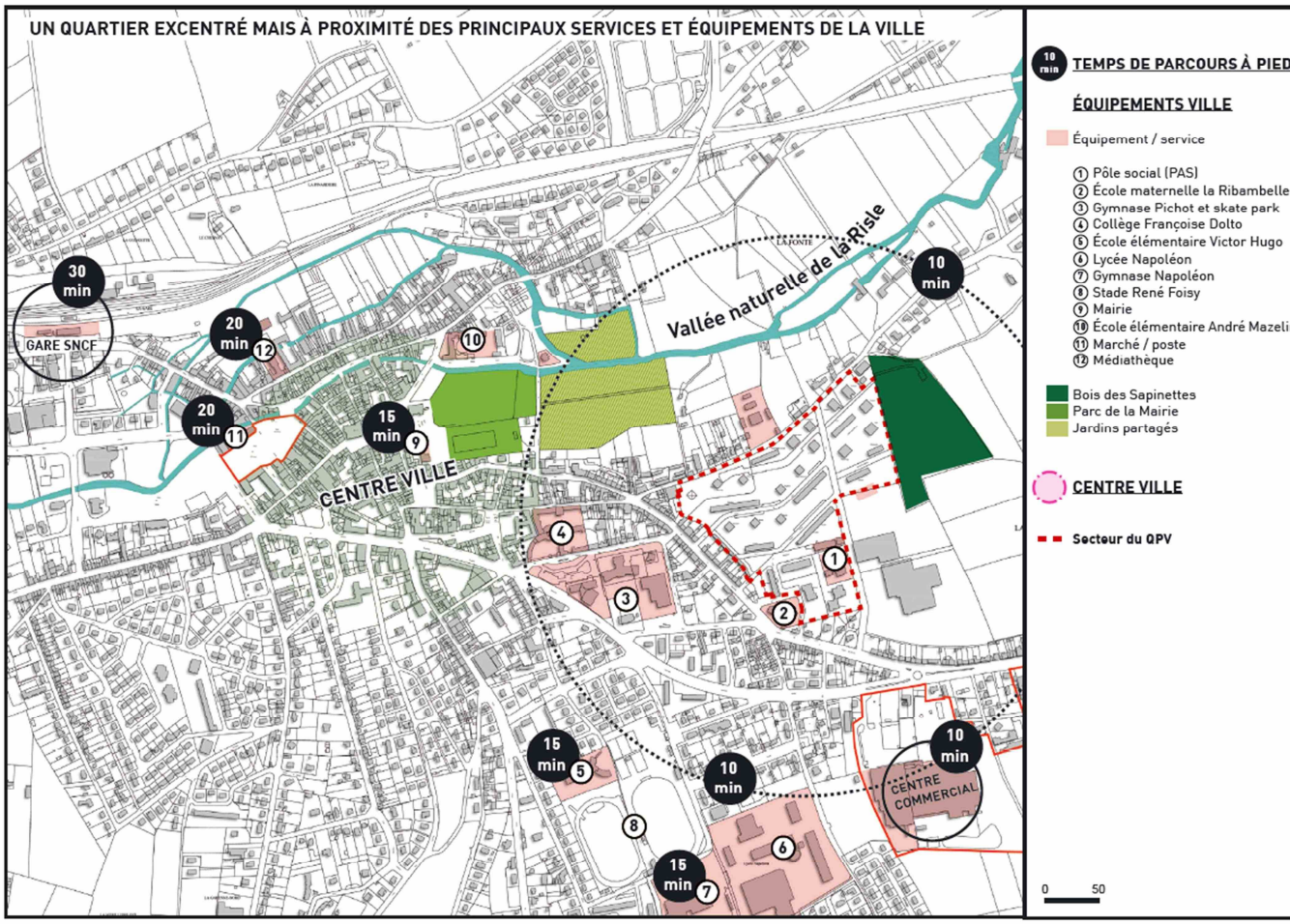
Limite du QPV

Secteur de mètrés / chiffrages

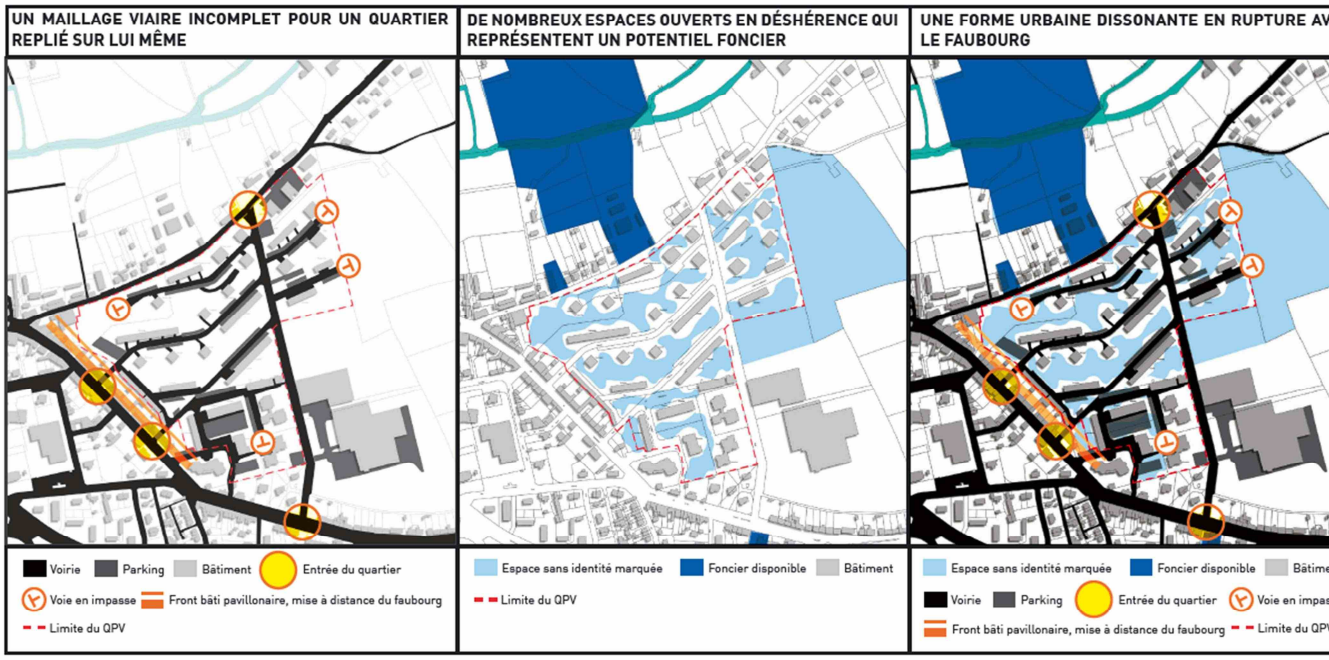
ARCHITECTE X PAYSAGISTE 'urbicus'

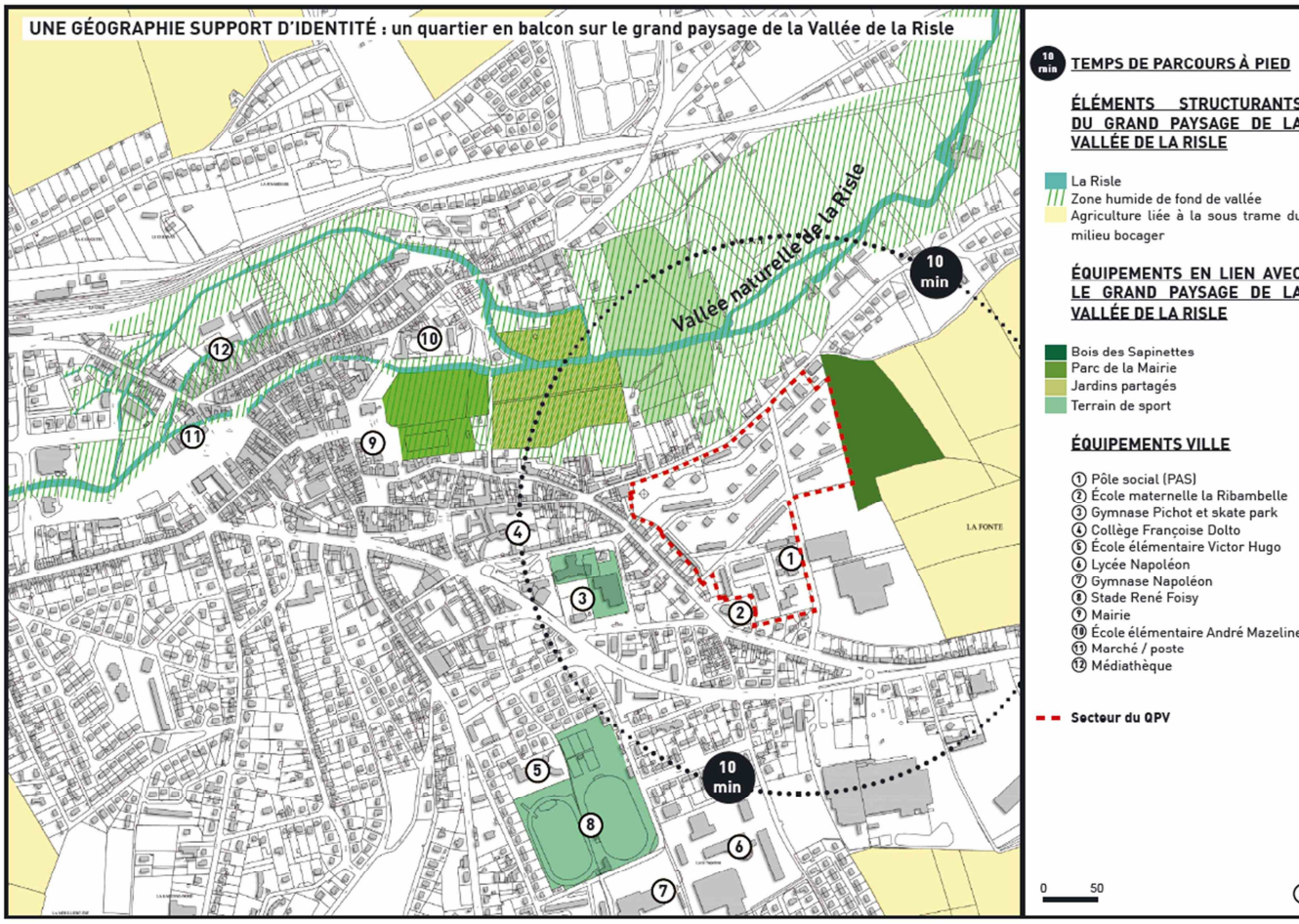
A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier

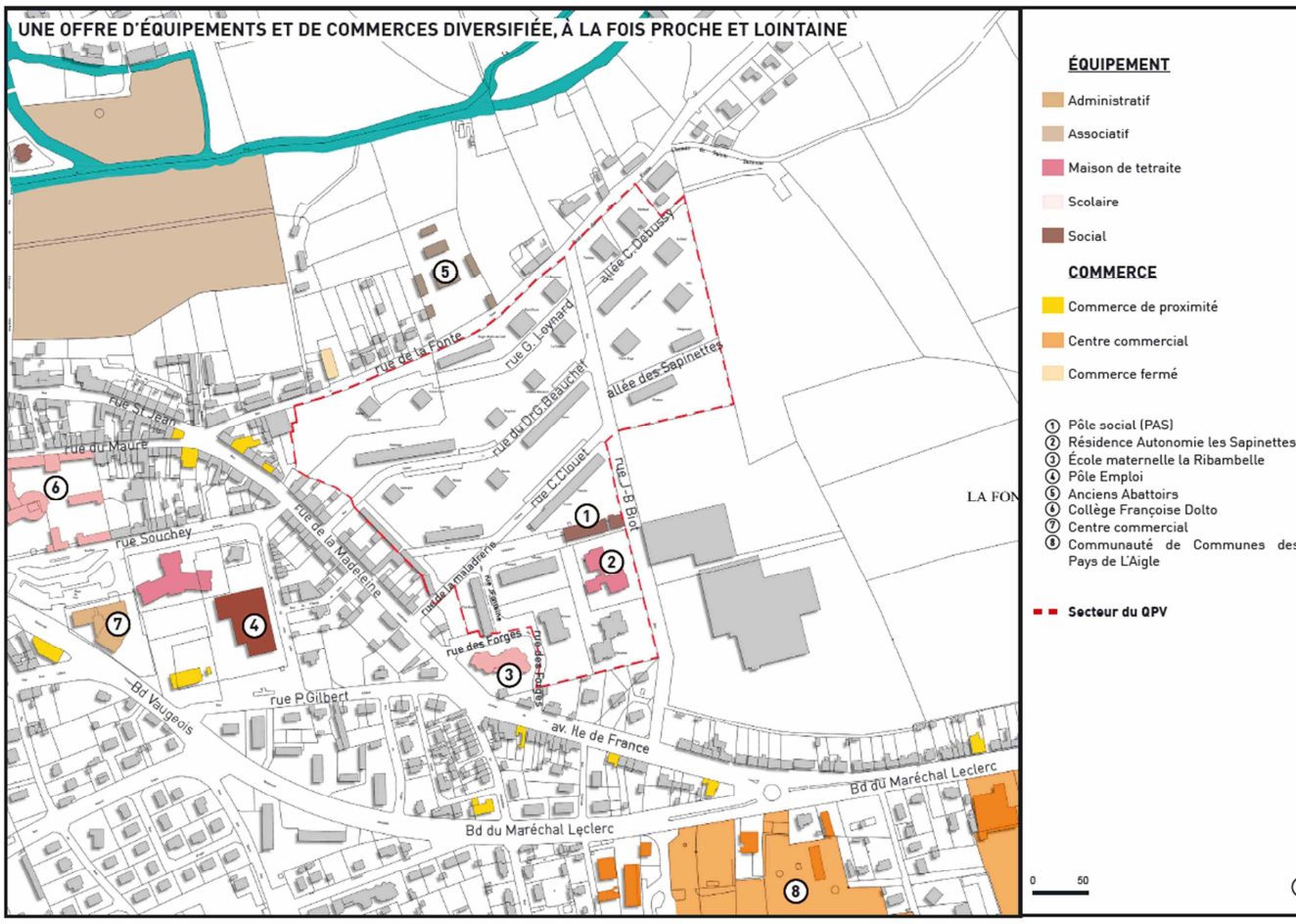


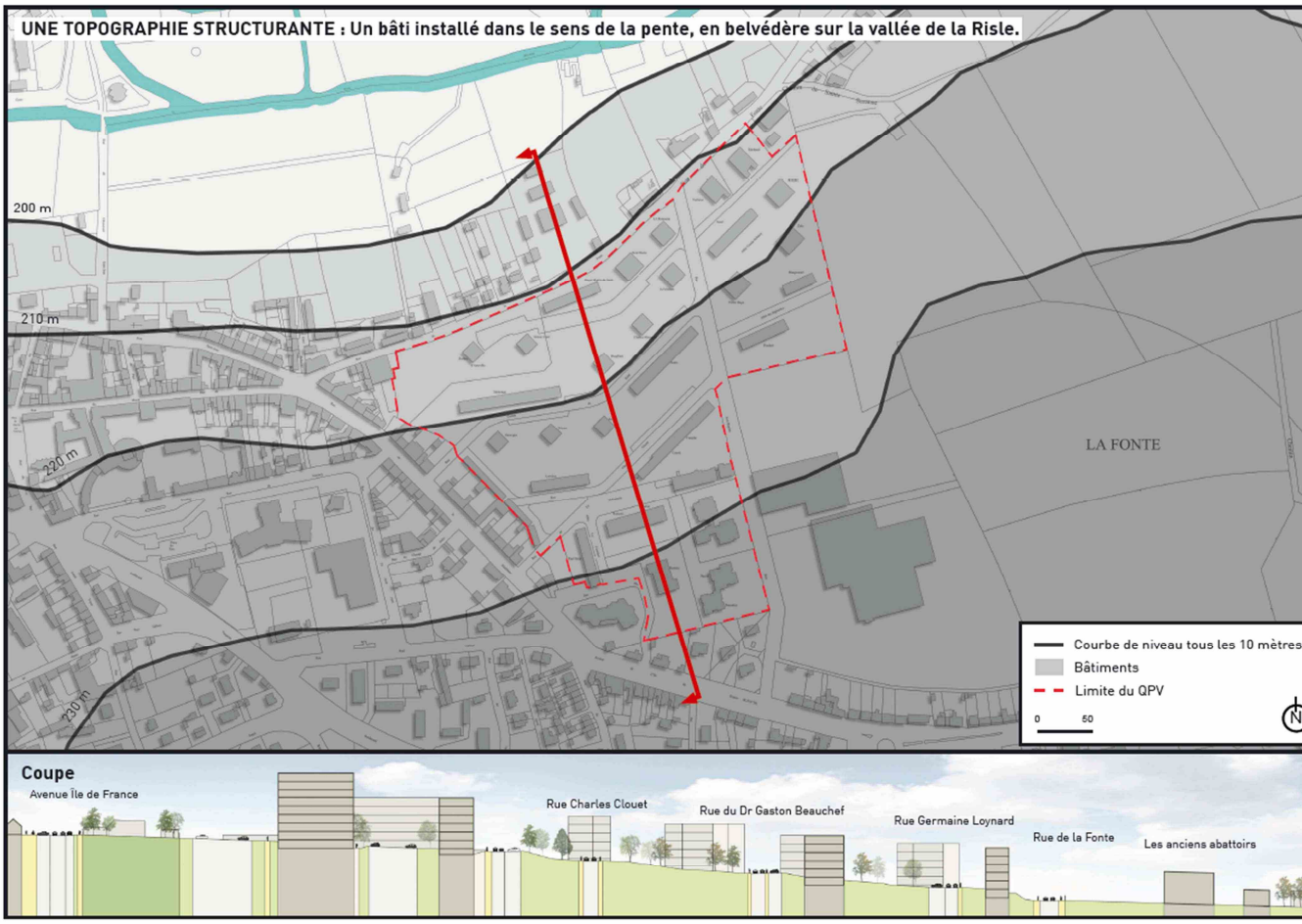


UN QUARTIER INTROVERTI




UNE GÉOGRAPHIE SUPPORT D'IDENTITÉ : un quartier en balcon sur le grand paysage de la Vallée de la Risle
Vallée naturelle de la Risle
10 min
10 min
LA FONTE
TEMPS DE PARCOURS À PIED
ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU GRAND PAYSAGE DE LA VALLÉE DE LA RISLE
La Risle
Zone humide de fond de vallée
Agriculture liée à la sous trame du milieu bocager
ÉQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE GRAND PAYSAGE DE LA VALLÉE DE LA RISLE
Bois des Sapinettes
Parc de la Mairie
Jardins partagés
Terrain de sport
ÉQUIPEMENTS VILLE
① Pôle social (PAS)
② École maternelle la Ribambelle
③ Gymnase Pichot et skate park
④ Collège Françoise Dolto
⑤ École élémentaire Victor Hugo
⑥ Lycée Napoléon
⑦ Gymnase Napoléon
⑧ Stade René Foisy
⑨ Mairie
⑩ École élémentaire André Mazeline
⑪ Marché / poste
⑫ Médiathèque
Secteur du QPV
0
50


UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE COMMERCES DIVERSIFIÉE, À LA FOIS PROCHE ET LOINTAINE
ÉQUIPEMENT
Administratif
Associatif
Maison de tetraite
Scolaire
Social
COMMERCE
Commerce de proximité
Centre commercial
Commerce fermé
1 Pôle social (PAS)
2 Résidence Autonomie les Sapinettes
3 École maternelle la Ribambelle
4 Pôle Emploi
5 Anciens Abattoirs
6 Collège Françoise Dolto
7 Centre commercial
8 Communauté de Communes des Pays de L'Aigle
Secteur du QPV
0
50
rue de la Fonte
rue G. Lovinard
allée C. Debussy
allée des Sapinettes
rue du Dr G. Beaucher
rue C. Clouet
rue J. Bart
rue St Jean
rue du Maure
rue Souchey
rue de la Madeleine
ruelle la maudrerie
rue des Forges
rue P. Gilbert
Bd Vaugeois
av. Ile de France
Bd du Maréchal Leclerc
LA FON



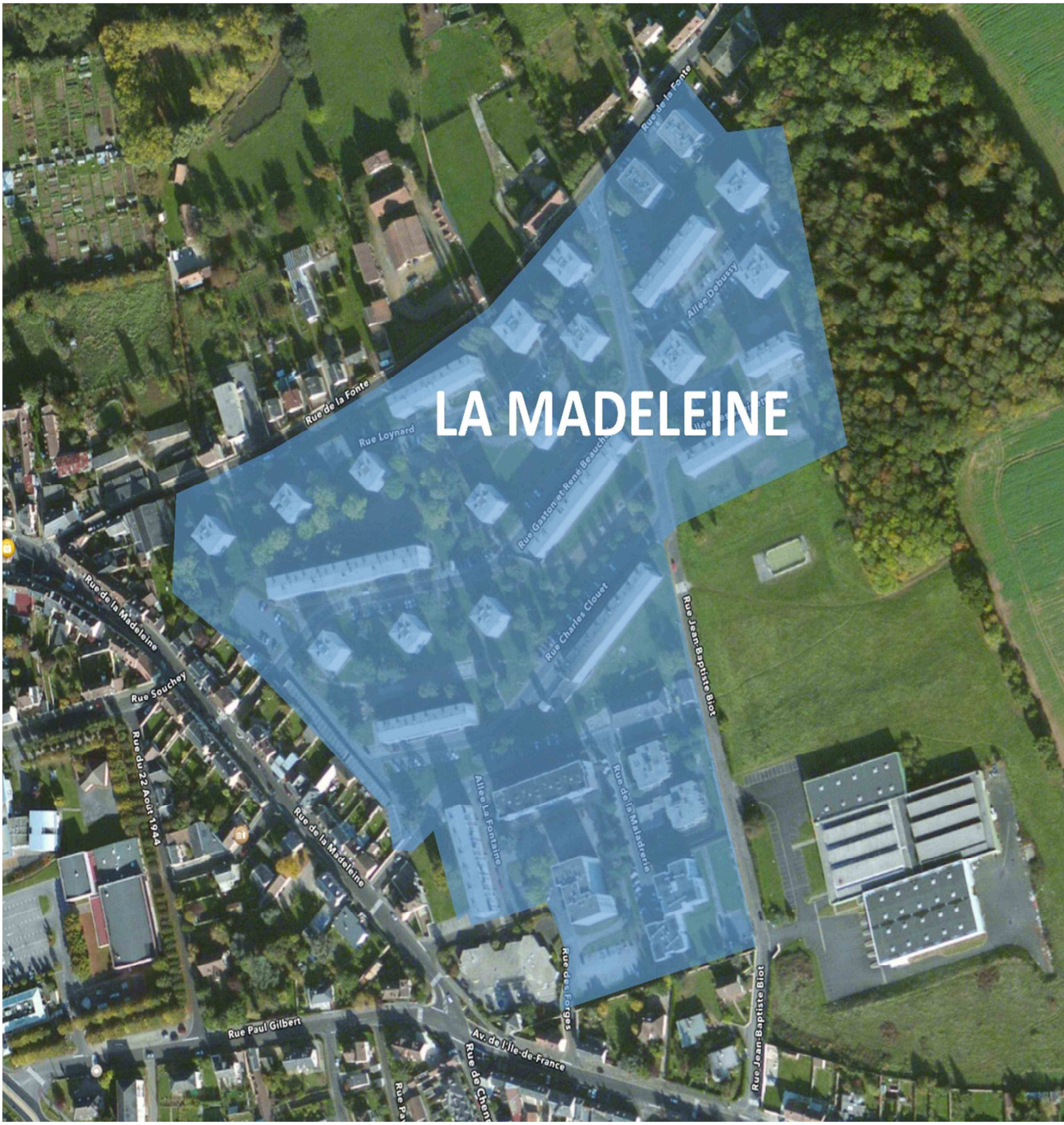
A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)

Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier de la madeleine à L'Aigle a été signé le 4 avril 2017 par les représentants de l'Etat, de la CdC des Pays de L'Aigle, de la Ville de L'Aigle, des bailleurs sociaux Orne Habitat et SAGIM, de la Caisse des Dépôts et du Conseil Départemental.

Lors de l'élaboration du protocole, des comités de pilotage, comités techniques et groupes de travail se sont réunis régulièrement. La synthèse des travaux de ces différentes instances a permis de définir le cahier des charges de l'étude de renouvellement urbain. Le conseil citoyen faisait partie des différents groupes de travail et a contribué à alimenter les objectifs fixés dans l'étude de renouvellement urbain.

La collectivité a sollicité pour cette étude une aide de l'ANRU à hauteur de 50%. Les conclusions de celle-ci ont été validées de façon définitive lors du COPIL du 17/12/2020.

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



le NPNRU

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

Objectif 1 : Appréhender de manière globale le quartier dans la Ville et améliorer son fonctionnement urbain	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement*			**Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants**	
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Evolution des surfaces rénovées consacrées aux espaces publics et à la mobilité (dont voirie)	3,98 ha d'espace public non rénové	5,8 ha d'espace public requalifié	→	aménagement de voirie , espaces verts publics, un mail	
Surface de voiries nouvelles créés	0 m²	2 000 m²	→	améliorer le maillage viaire et relier le quartier au centre-ville ; faciliter les modes de déplacements doux	
Surface de voiries réaménagées	0 m²	24 282 m²	→	améliorer le maillage viaire et relier le quartier au centre-ville ; faciliter les modes de déplacements doux	
densité et renouvellement urbain pour la reconstitution de l'offre	5 090 m2 dans le QPV et 2 160 m2 hors QPV			lutte contre l'étalement urbain en reconstruisant sur des friches urbaines (sur les sites des immeubles et de l'école qui seront démolis) soit 24 logements sur les 39 à reconstruire	

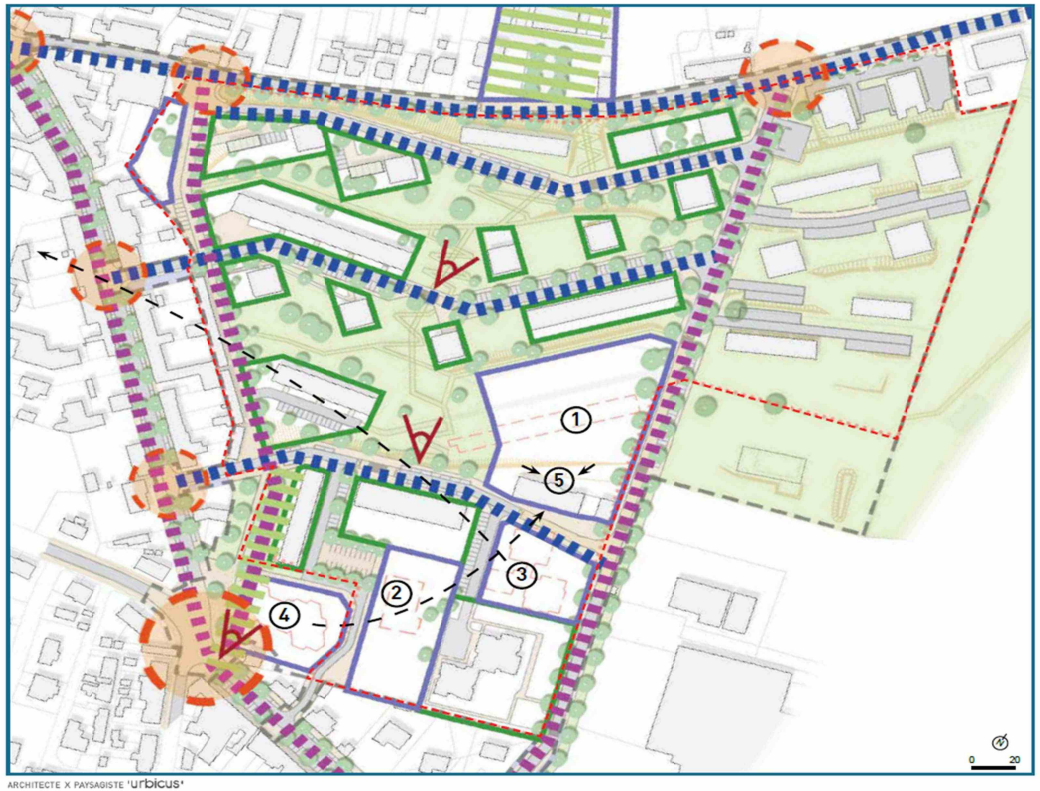
Objectif 2 : Requalifier les espaces extérieurs à l'intérieur du quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement*			**Réaliser des aménagements urbains de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures**	
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Evolution des espaces résidentialisés	0 m²	13 338 m²	→	Le quartier ne dispose actuellement pas d'espaces privatifs. Le projet va donc permettre d'offrir de tels espaces aux habitants du quartier (stationnement…)	
Evolution des espaces de convivialité	0 m²	1 400 m²	→	Le quartier dispose de nombreux espaces verts mais les habitants ne se les ont pas appropriés car ils n'ont pas de vocation réelle. Le projet va donc créer un espace convivial via une placette notamment	

Objectif 3 : Adapter les équipements publics et les services aux enjeux et besoins du quartier	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement*			**Favoriser la mixité fonctionnelle et adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées**	
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Offre d'équipements et de service dans le quartier	Une école avec 5 classes et un pôle animation sociale avec une précarité énergétique	Une école de 6 classes dans un bâtiment peu consommateur d'énergies et un pôle animation sociale rénové	→	Le quartier est doté d'équipements vieillissants. La volonté est d'améliorer l'offre pour les habitants en pérénisant un équipement public dans le quartier, en renforçant l'attractivité des services du quartier et en l'ouvrant aux usagers extérieurs au quartier.	

Objectif 4 : Diversifier l'habitat et améliorer le cadre de vie	*Objectif incontournable du NPNRU auquel il se rapporte majoritairement*			**Augmenter la diversité de l'habitat**	
Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération aiglonne - Part de logements sociaux dans le quartier	29%	26,50%	↘	Le projet prévoit la démolition de 78 logements sociaux sur le quartier. La reconstitution de 24 logements dont 15 PLAI et 8 PLUS hors du quartier vise à contribuer au rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle de l'agglomération aiglonne.	
Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier - Diagnostic de performance énergétique avant et après rénovation	OH : 100% en D		↘	Une rénovation du parc existant est envisagée sur le quartier. En effet, le projet prévoit la réhabilitation de 110 logements sur le quartier. Les travaux vont permettre la réduction de la consommation énergétique (mise en place d'une isolation thermique extérieure, des combles et sous-faces des planchers des RDC et changement des menuiseries extérieures)	

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

1.2 Orientations



1. Les approches urbaines

Assurer le maillage des rues dans et autour du quartier :
- Axes est-ouest
- Axes nord-sud

Un parc central reliant le quartier à son environnement :
Le parc de la Risle et ses jardins familiaux, et le Bois des Sapinettes

Des vues dégagées sur la Vallée de la Risle :
Des interfaces quartier / ville valorisées

Des entrées/sorties de quartier redimensionnées

2. Les approches résidentielles

- Résidence
- Foncier disponible

① Démolition du bâti Franche Comté
Libérer du foncier pour une nouvelle école maternelle + PAS

② Démolition du bâti Jules Romains
Désenclaver le sud du quartier

3. Les équipements

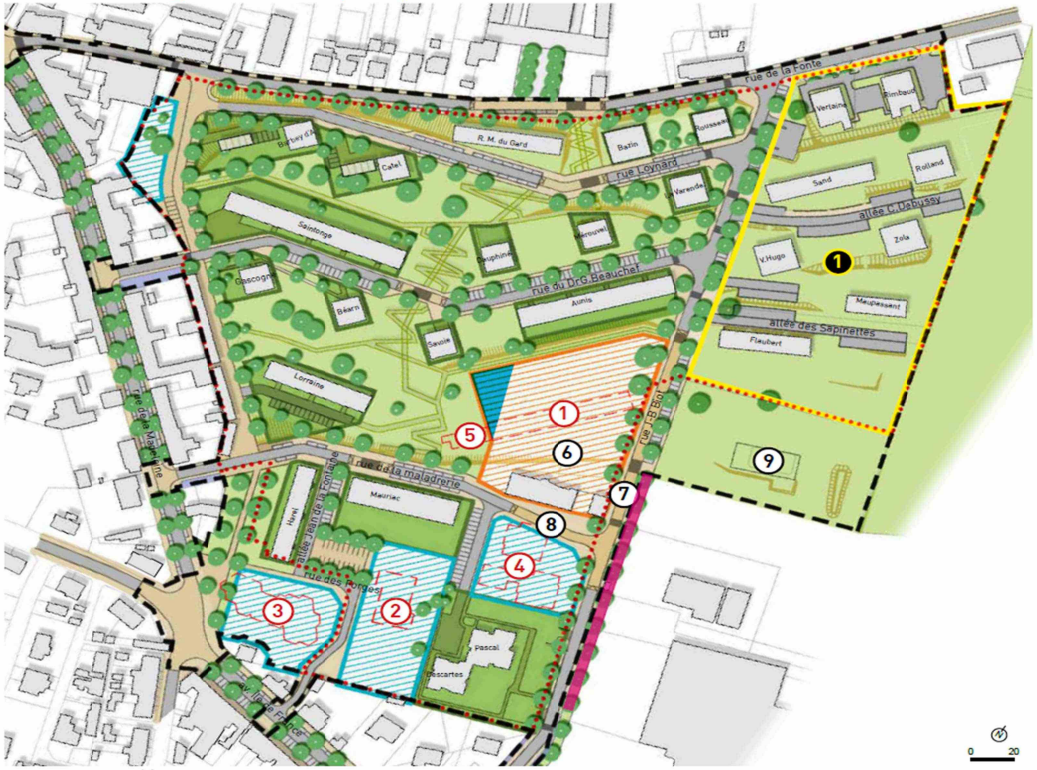
③ RA Les Sapinettes :
- Bâtiment existant démoli.
La structure est déplacée en centre-ville

④ École La Ribambelle
- Bâtiment existant démoli
- Nouvel équipement adressé sur la rue JB Biot ; pouvant accueillir 6 classes.

⑤ PAS :
- Conservé sur site et agrandi sur la même parcelle foncière que la nouvelle école

Limite du QPV

2.2 Plan guide du projet urbain



ESPACE PUBLIC

- Espace vert public
- Mail/trottoir/placette/plateau piéton
- Voirie

RÉSIDENTIALISATION

- Espace privé résidentialisé
- ❶ Résidentialisation du secteur nord-est non prévue au NPNRU

OPÉRATION SUR LE BÂTI EXISTANT

- Bâtiment conservé
- Bâtiment démoli :
  - Franche Comté (ORNE HABITAT)
  - ① - Jules Romains (SAGIM)
  - ② - École La Ribambelle
  - ③ - Résidence Autonomie Les Sapinettes
  - ④ - Démolition partielle de la
  - ⑤ partie aérienne de la chaufferie

FONCIER MUTABLE

- pour de nouveaux équipements
- partie non constructible :
  lien visuel entre parc et équipement (cour)
- pour de nouveaux logements
- parcelle à acquérir pour élargir la rue JBBiot et créer du stationnement
- parcelles à identifier en réserve dans le PLU pour un élargissement des rues d'accès au quartier

CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENT

- ⑥ - Reconstruction de l'école La Ribambelle + PAS, adressés sur la rue JB Biot, l'école pouvant accueillir 6 classes.
- ⑦ - Plateau traversant, le parvis des équipements : ralentisseurs, parking et entrée du parc
- ⑧ - Esplanade de l'école : arrêt des bus
- ⑨ - Esplanade de jeux : City Stade, pétanque «petits et grands», aire de jeux

Limite du QPV

Secteur de métrés / chiffrages

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

2.5 Les emprises résidentielles



SAGIM

Îlot n°7-8 : Barbey d'A. et Catel
- Parking/Voirie : 675 m²
- Espace vert : 1 590 m²

ORNE HABITAT

Îlot n°9 : Saintonge
- Espace vert : 1 880 m²

Îlot n°10 : Dauphiné
- Espace vert : 280 m²

Îlot n°11 : Mérouvel
- Espace vert : 180 m²

Îlot n°12 : Varende
- Espace vert : 185 m²

Îlot n°14 : Gascogne
- Espace vert : 420 m²

Îlot n°15 : Béarn
- Espace vert : 250 m²

Îlot n°16 : Savoie
- Espace vert : 195 m²

Îlot n°17 : Aunis
- Espace vert : 815 m²

Îlot n°18 : Lorraine
- Parking/Voirie : 420 m²
- Espace vert : 960 m²

Îlot n°19 : Harel
- Espace vert : 365 m²

Îlot n°20 : Mauriac
- Espace vert : 1 280 m²

Îlot n°22 : Descartes et Pascal
- Parking/Voirie : 1 050 m²
- Espace vert : 2 420 m²

3.1 Emprises des opérations publiques et privées



OPÉRATIONS SUR L'ESPACE PUBLIC
Emprise totale : 5,77 ha

- Rues : 25 545 m²
- Espaces verts publics: 25 680 m²
- Mail : 5 050 m²
- Placette : 1 465 m²

OPÉRATIONS SUR L'ESPACE PRIVÉ
Emprise totale : 1.29 ha

Espace vert résidentiel
- ORNE HABITAT: 9 230 m²
- SAGIM:1 585 m²

Parking résidentiel
- ORNE HABITAT : 1 470 m²
- SAGIM : 675 m²

OPÉRATIONS SUR LE BÂTI

Démolitions complètes:
- 2 immeubles d'habitations (1 ORNE HABITAT et 1 SAGIM)
- 2 équipements (L'école La Ribambelle et la Résidence Autonomie Les Sapinettes)

Démolition partielle de la partie aérienne de la chaufferie

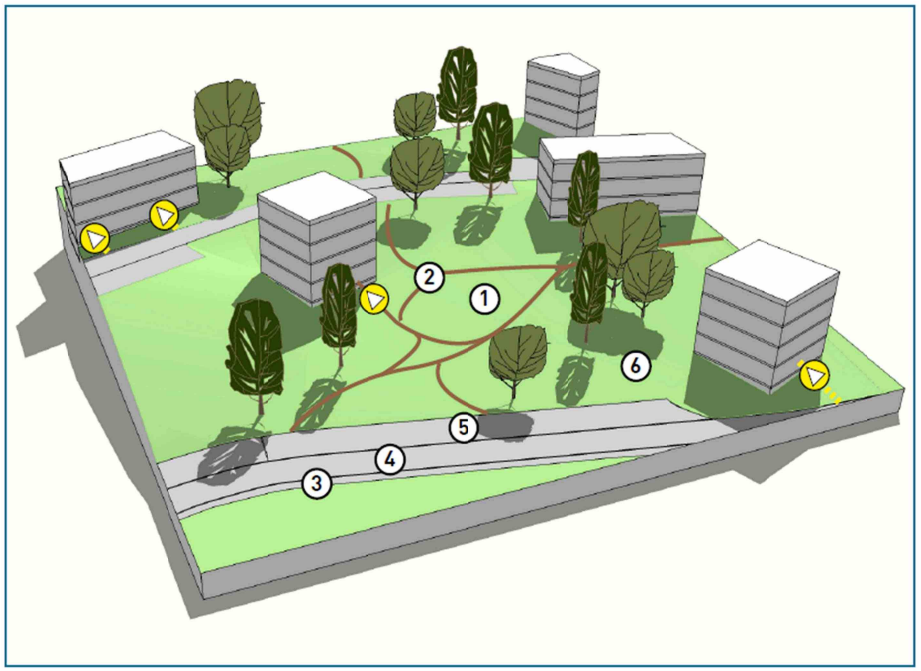
FONCIER MUTABLE

- pour la reconstruction d'équipements : une école maternelle mutualisée avec le PAS : 6 360 m²
- pour de nouveaux logements: 8 130 m²
- parcelles à identifier en réserve dans le PLU pour un élargissement des rues d'accès au quartier : 435 m²
- parcelle souhaitable pour la création de places de stationnment : 740 m²

Secteur de métrés / chiffrages

3.2 Grands principes d'aménagements

- Les espaces extérieurs existants



1. Des espaces verts libres, sans identité ni usages.
2. Des cheminements piétons rudimentaires, voire inexistants
3. Des trottoirs sommaires aux revêtements usés
4. Des voiries globalement dégradées
5. Les parkings : de grandes emprises minérales, sans marquage et aux revêtements inachevés.
6. Des limites inexistantes entre espaces privés et publics.

Accès aux résidences

• Les espaces extérieurs projetés



① Des espaces verts aménagés: des lieux conviviaux et tranquilles, favorisant le vivre ensemble par une image urbaine positive.

② Un nouveau maillage piéton lisible et fonctionnel.

③ Rampes : mise aux normes PMR

④ Desserte piétonne / Voie pompier

⑤ Des chaussées recalibrées pour un usage résidentiel tranquillisé

⑥ Des plateaux, signalés et identifiables, pour ralentir les circulations automobiles et favoriser les traversées piétonnes en continuité des cheminements piétons.

⑦ Une offre de stationnement intégrée au «parc résidentiel» le long des voiries.

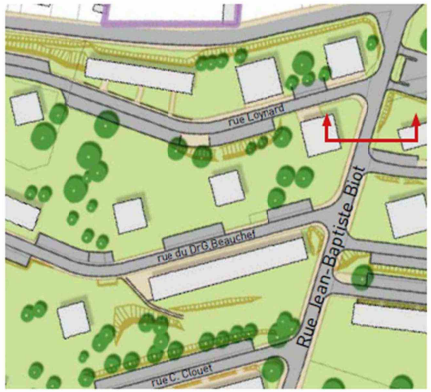
⑧ Des ilôts résidentiels caractérisés par leur socle végétal, zone tampon entre les espaces verts publics et la résidence.

△ Accès aux résidences conservés

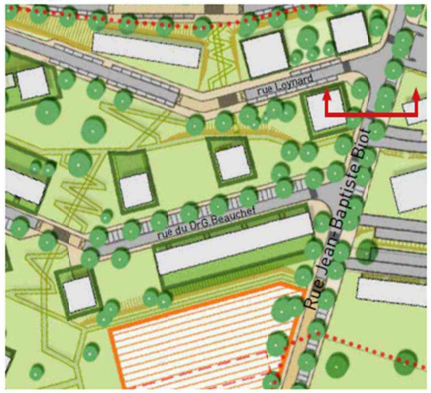
3.3 Typologie des opérations sur l'espace public

• Les rues : un quartier fait d'îlots et de rues lisibles

EXISTANT



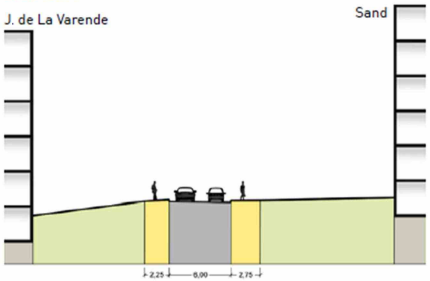
PROJET



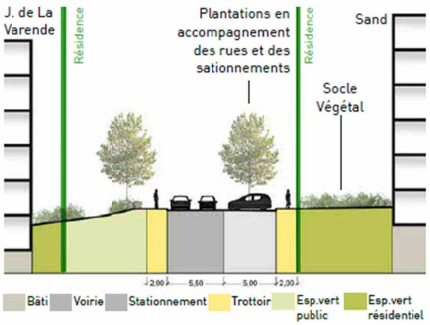
- Des rues bouclées
- Des voies hiérarchisées
- Des gabarits de rue requalifiés

COUPE :Rue Jean-Baptiste Biot

EXISTANT



PROJET





Alignement d'arbre pour souligner les axes viaires, Toul, URBICUS



Des plantations pour une meilleure intégration du stationnement, Toul, URBICUS



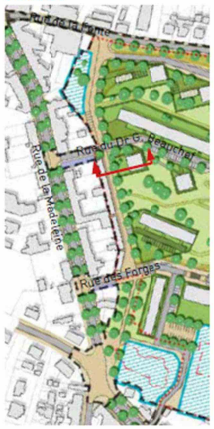
Limite végétale entre espace public et privé,Vandoeuvre-lès-Nancy, URBICUS

• Le mail et la placette : des équipements lisibles et bien distribués

EXISTANT



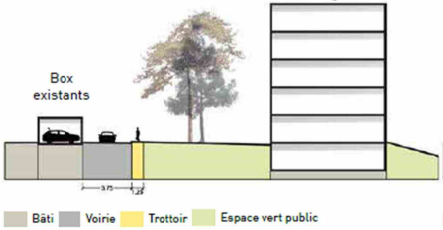
PROJET



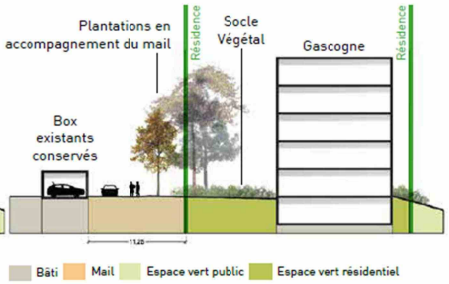
- **Création d'un mail pour retourner le quartier vers la ville.** Une nouvelle connexion douce pour une plus grande urbanité des abords de La Madeleine.
- Une offre d'habitats et de services diversifiée le long du mail pour **assurer l'attractivité de la Madeleine** autour de ce **nouvel espace identitaire du quartier.**
- Des équipements scolaires, associatifs et récréatifs **reliés**, aux **parvis bien identifiés** pour rythmer les parcours et en **clarifier les accessibilités**.

COUPE sur le Mail (Rue Charles Clouet)

EXISTANT



PROJET



ARCHITECTE X PAYSAGISTE 'urbicus'



Des dessertes résidentielles apaisées et fonctionnelles.



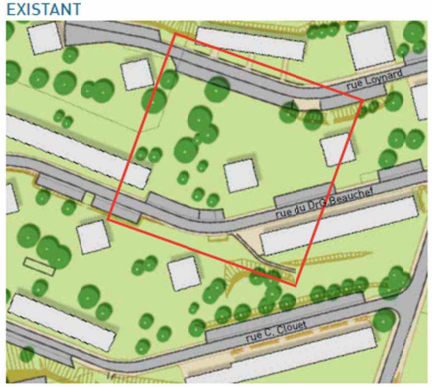
Des équipements signalés et accessibles, Arnage - Hôtel de ville, URBICUS



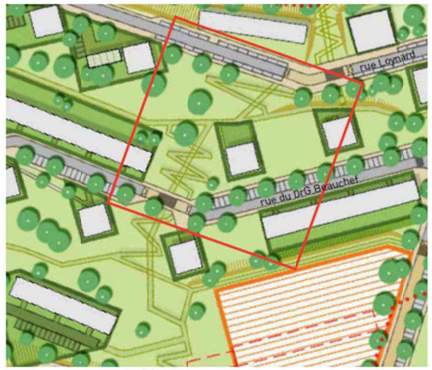
Des espaces accueillants aux usages réversibles, Toul, URBICUS

• Les espaces verts publics : un parc habité, convivial et animé

EXISTANT

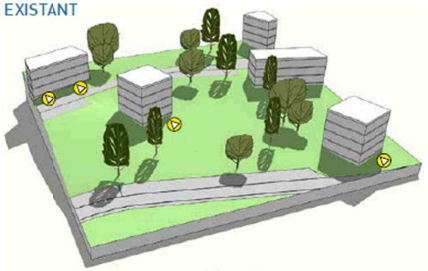


PROJET



- Créer un lien avec le grand paysage
- Densifier les cheminements piétons
- Restructurer et réinvestir les espaces extérieurs publics et privés
- Créer des zones tampons entre espace public et espaces résidentialisés
- Conforter le patrimoine arboricole remarquable existant

EXISTANT



PROJET





Un maillage piéton simple et fonctionnel, Toul, URBICUS



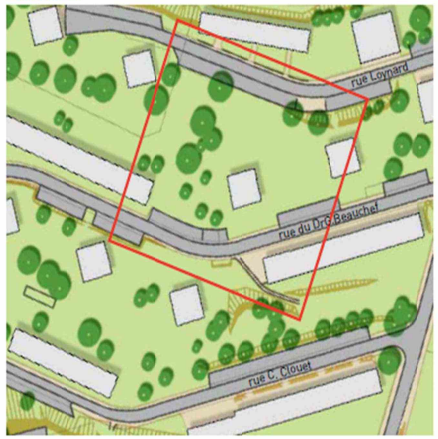
Des parcours pensés avec la topographie, Vandoeuvre-lès-Nancy, URBICUS



Un parc habité ouvert sur le grand paysage, Toul, URBICUS

• Espaces verts résidentiels

EXISTANT

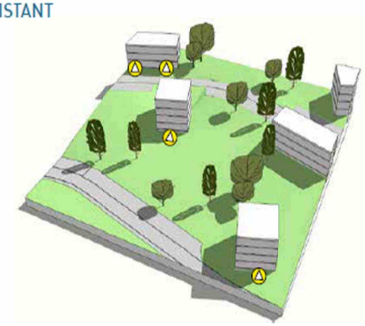


PROJET



- Clarifier les limites publiques / privées
- Créer un socle de jardins résidentiels
- Restructurer et réinvestir les espaces extérieurs publics et privés.
- Favoriser le vivre ensemble par une image urbaine positive.

EXISTANT



PROJET



Accès aux résidences



Une transition végétale entre espace public / privé, Orléans,URBICUS



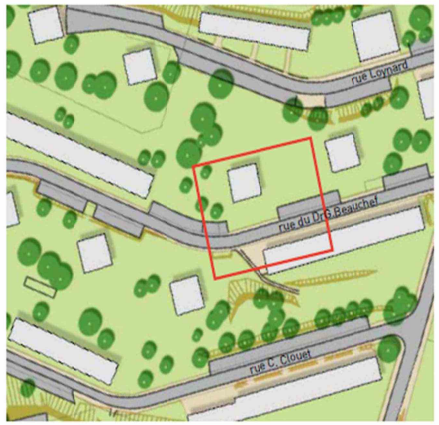
Un jardin résidentiel en pied d'immeuble, Quartier Kervénanec, Lorient,URBICUS



Un socle végétal en pied d'immeuble, Cachan,URBICUS

• Parkings résidentiels

EXISTANT

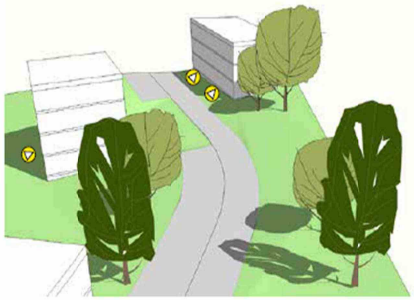


PROJET



- Prévoir un nombre de stationnement suffisant et adapté à la population.
- Apporter une lecture plus claire des espaces de stationnement.
- Planter les parkings pour limiter l'effet de nappe minéral
- Favoriser le stationnement privé à proximité des rues.

EXISTANT



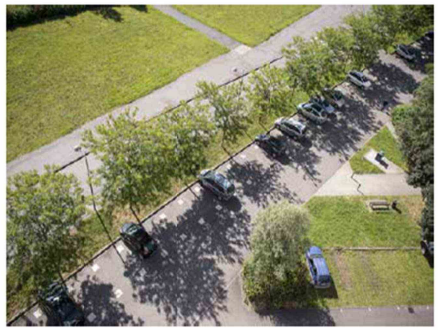
PROJET



Accès aux résidences



Des parkings privés plantés et intégrés au parc habité, Vandoeuvre, URBICUS



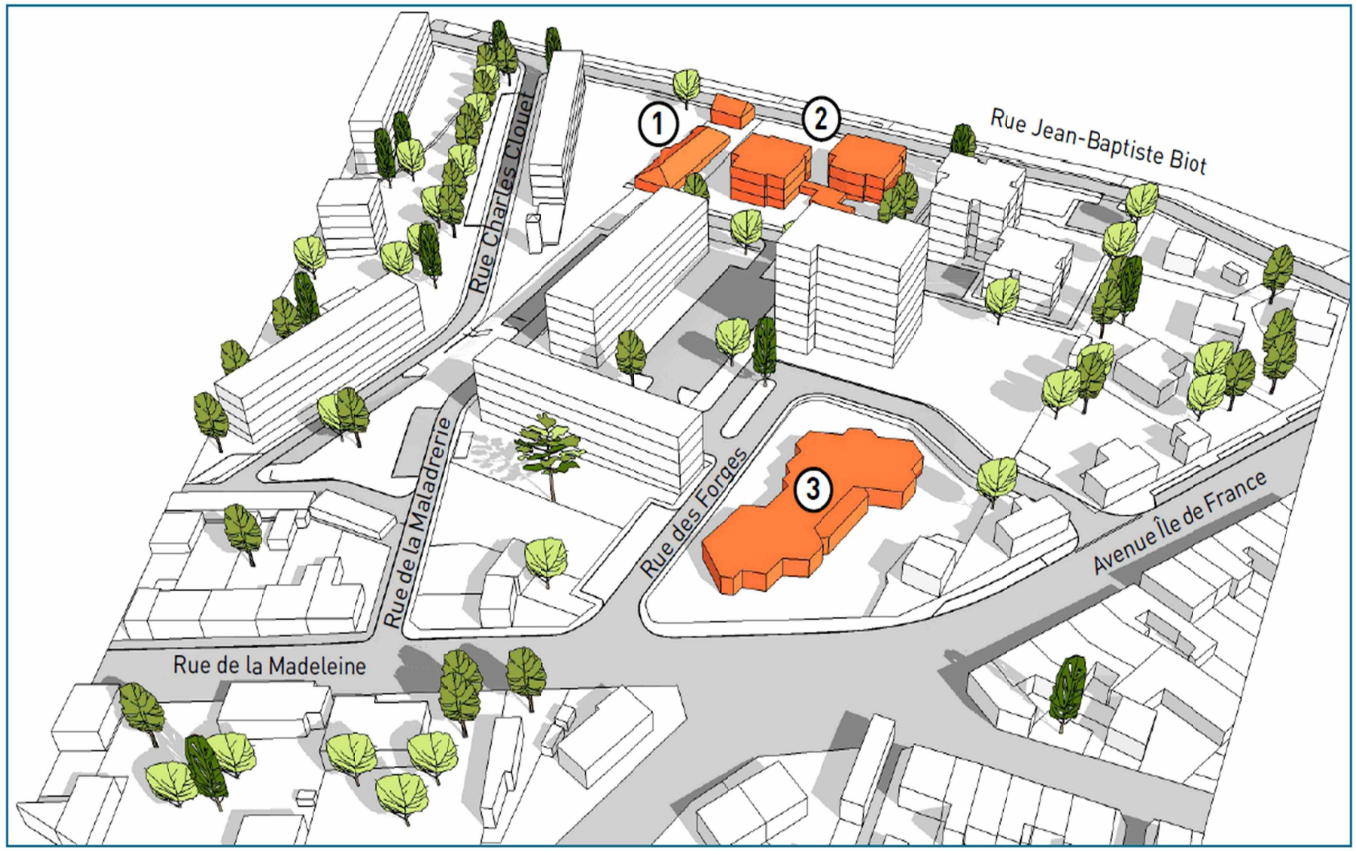
Des aménagements simples et hiérarchisés pour une lecture claire, Toul, URBICUS



Une mise à distance des parkings par le socle végétal en pied du bâti, Toul, URBICUS

3.4 Quartier sud : variantes

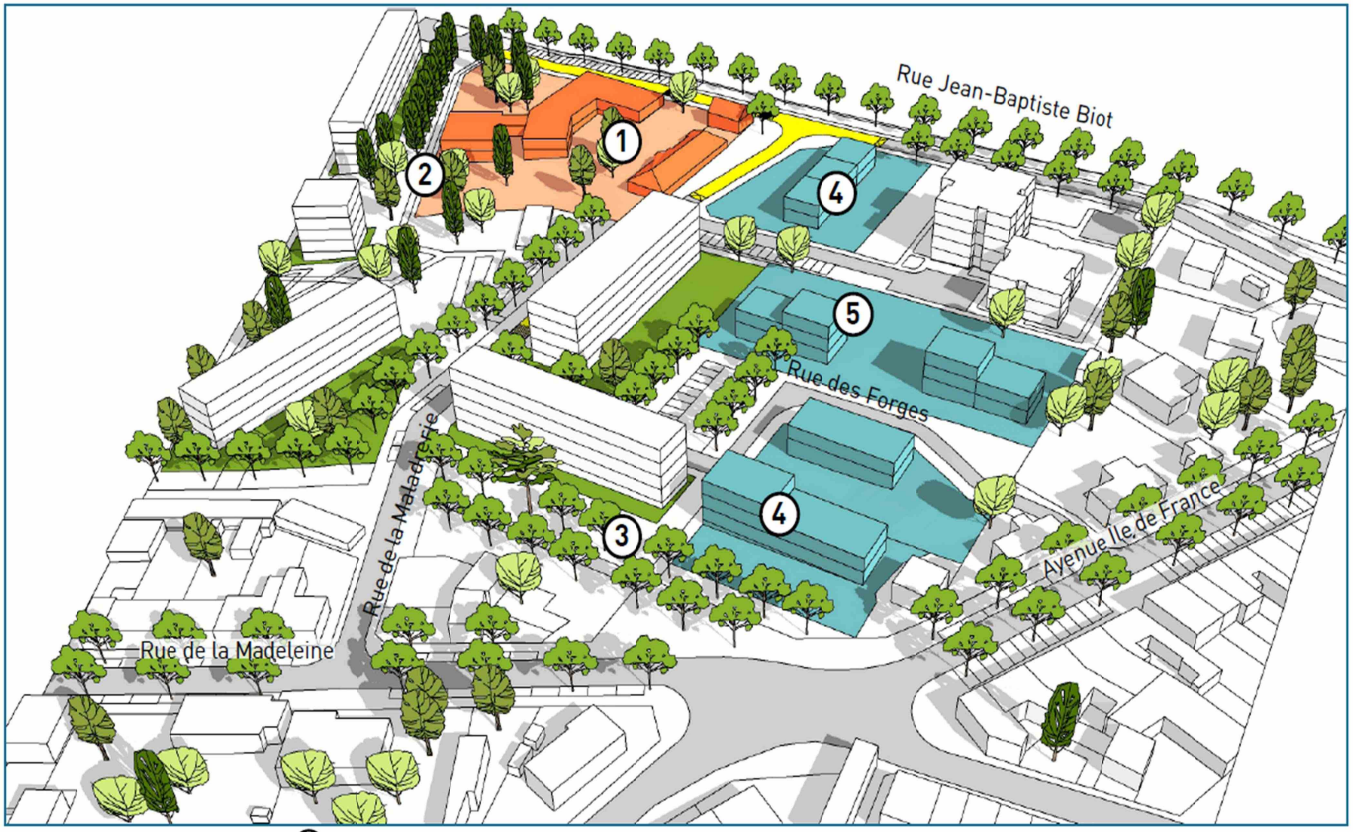
- Existant : des équipements obsolètes et une offre locative uniforme



Équipements existants

(1) Pôle d'Animation Sociale (2) Résidence Autonomie Les Sapinettes (3) École maternelle La Ribambelle

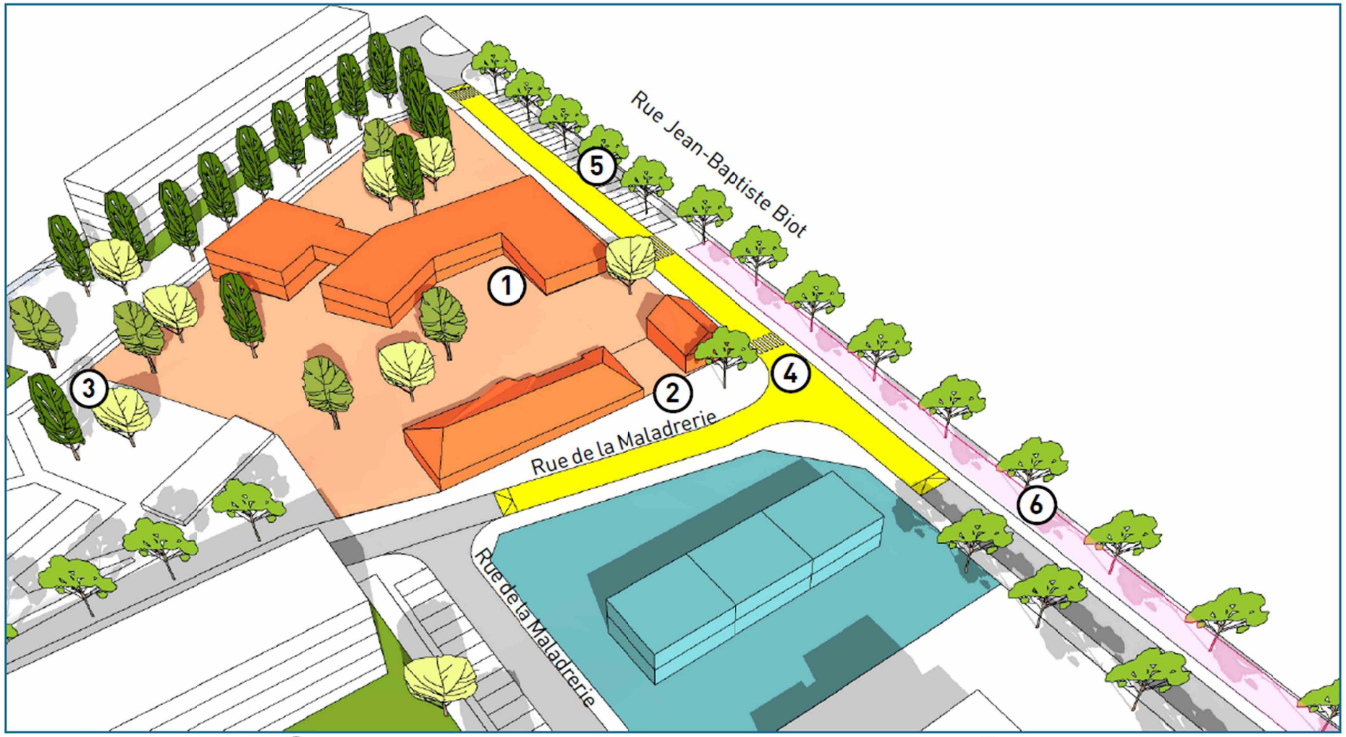
• Projet : Une nouvelle polarité d'équipements mutualisés et une offre locative diversifiée



Nouvel équipement public
Foncier disponible
Résidentialisation

1 Nouvelle école maternelle + PAS (extension)
2 Suppression de la rue Charles Clouet
3 Nouveau mail urbain
4 Construction ORNE HABITAT
5 Construction SAGIM

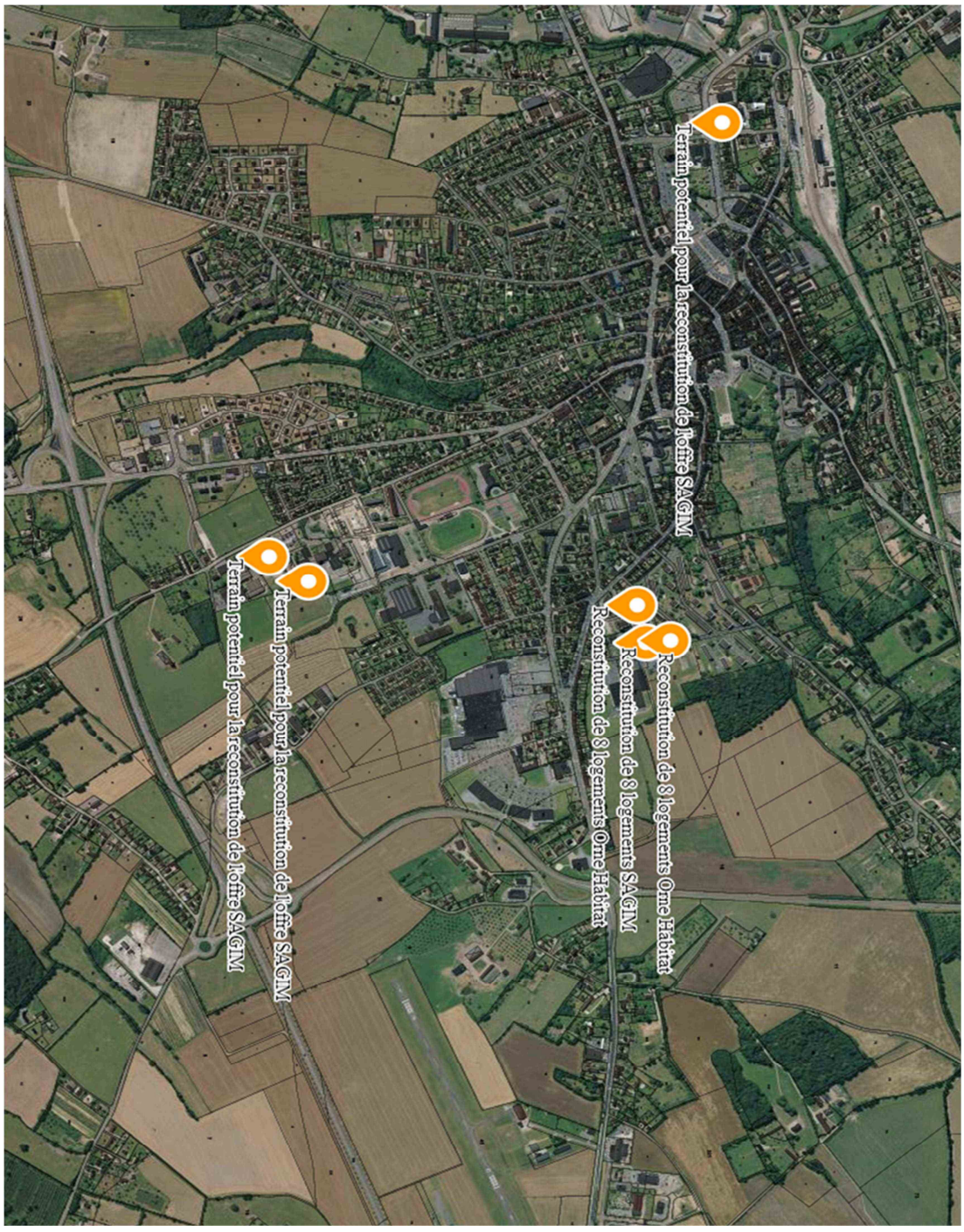
• Un plateau piéton, parvis des équipements



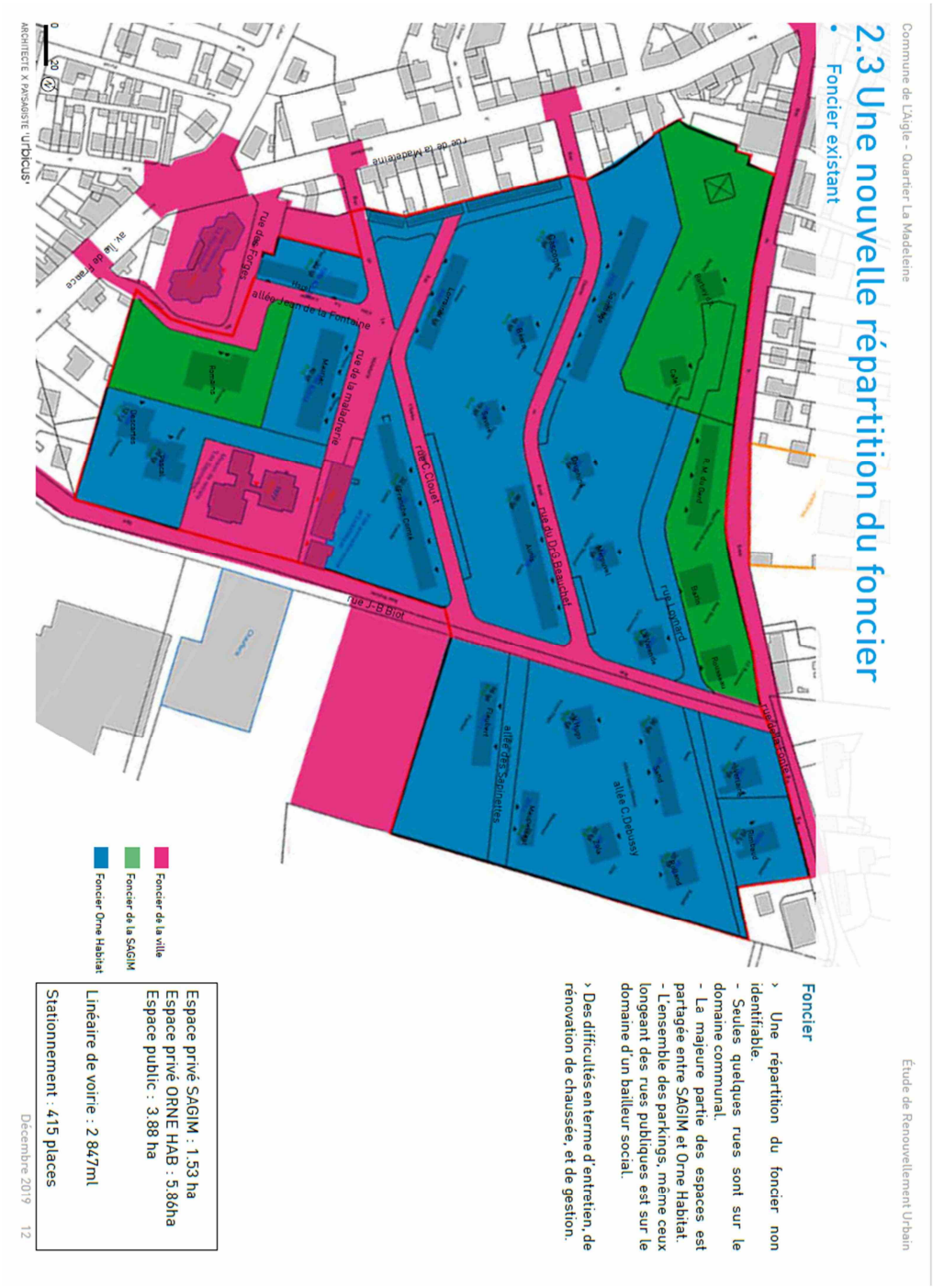
Nouvel équipement public
Foncier disponible
Plateau piéton

① Nouvelle école maternelle + PAS (extension)
② Stationnement bus scolaire
③ Suppression de la rue Charles Clouet : liaison piétonne et desserte pompier
④ Parvis des équipements et plateau piéton
⑤ Stationnement sur la rue Jean-Baptiste Biot
⑥ Parcelle souhaitable pour poursuivre le stationnement

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



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



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

Sans objet

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

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

Sans objet

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 18 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).

Ces droits se répartissent en :
- 3 droits de réservation correspondant à 13 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 3 droits de réservation correspondant à 18,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits en QPV.
- 12 droits de réservation correspondant à 17% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 3 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée[1] :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
L'AIGLE – rue des Forges, hors QPV *(7 PLAI* *1 PLUS)*	*Orne Habitat*	*PLUS*	*S2 2027*	*1 logement non réservé d'Orne Habitat*	*T3*	*Logement semi-collectif*
Reconstitution de l'Offre Hors site – Opérations à définir *(12PLAI* *3 PLUS)*	*La SAGIM*	*PLUS*	*S2 2026*	*2 logements non réservés de la SAGIM*	*T3*	*Maison individuelle*

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

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

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Au total 12 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les

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

logements vacants. Ces 12 droits correspondent à 17% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.

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

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

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatifs
Immeubles Barbey D'Aurevilly, Catel, Bazin et Rousseau Rue Germaine Loynard à L'AIGLE (61300)	La SAGIM		S2 2024	12 logements non réservés de la SAGIM	6 T3 et 6 T4	

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

- <u>Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés</u>

Sans objet

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

Au total 3 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[2] :

Localisation visée	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
L'AIGLE – 3 rue de La Maladrerie (3 PLAI 5 PLUS)	*Orne Habitat*	*PLUS*	*S2 2024*	*1 logement non réservé d'Orne habitat*	*T3*	*Maison individuelle*
L'AIGLE – rue des Forges (2 PLAI 6 PLUS)	*La SAGIM*	*PLUS*	*S1 2028*	*2 logements non réservés de la SAGIM*	*T3*	*Maison individuelle*

C - Dispositions communes

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

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

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

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

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour

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

tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

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

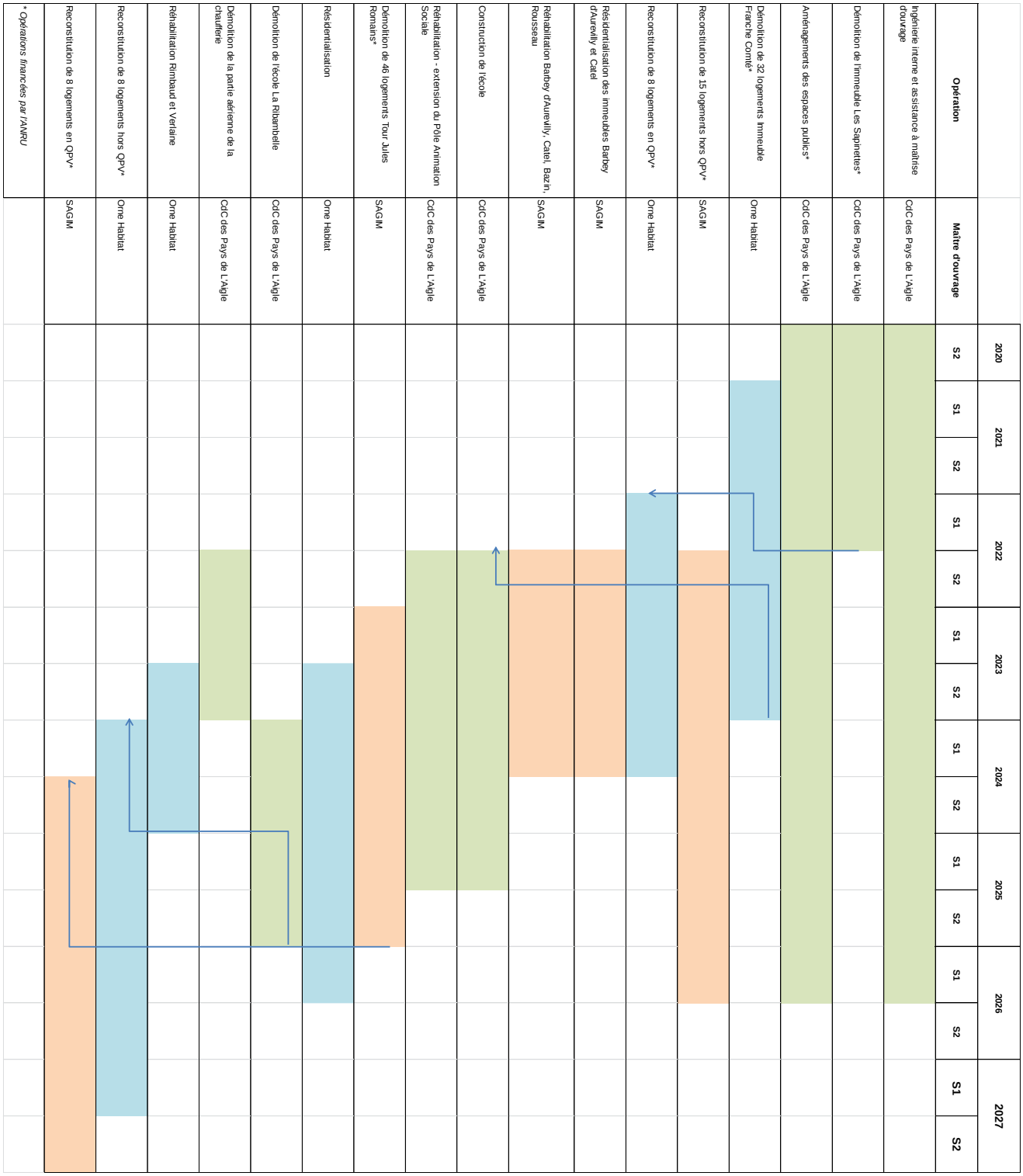
Un bilan de la mise en œuvre de ces contreparties est adressé par le porteur de projet chaque année au délégué territorial de l'ANRU. Pour cela les contributaires désignés ci-dessus s'engagent à transmettre au porteur de projet toutes les informations nécessaires à l'élaboration de ce bilan de l'année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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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



Annexes C2 – C3 et C4 en fichiers séparés

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

Sans objet

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

La Caisse des dépôts accompagnera les projets qui émergeront dans le cadre de la présente convention sous forme de crédits d'ingénierie, de prêts et/ou d'investissements en fonds propres, sous réserve de décision de ses comités d'engagements. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés.

Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

Le tableau ci-dessous regroupe les projets dans lesquels un prêt CDC sera sollicité :

Maître d'ouvrage	Opération	Montant HT opération	Montant prêt CDC
SAGIM	Reconstitution de 8 logements en QPV, rue des Forges à L'Aigle	1 050 050,00 €	711 550,00 €
SAGIM	Reconstitution de 15 logements hors QPV, sur sites à identifier à L'Aigle	1 875 039,61 €	1 189 673,10 €
TOTAL pour SAGIM		**2 925 089,61 €**	**1 901 223,10 €**
Orne Habitat	Reconstitution de 8 logements en QPV, 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle	927 392,73 €	650 000,00 €
Orne Habitat	Reconstitution de 8 logements hors QPV, rue des Forges à L'Aigle	890 995,26 €	588 000,00 €
TOTAL pour Orne Habitat		**1 818 387,99 €**	**1 238 000,00 €**
TOTAL PRÊT CDC		**4 743 477,60 €**	**3 139 223,10 €**

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

Sans objet

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]

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

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

version septembre 2020

OPERATION MAITRISE D'OUVRAGE						PARTENAIRES FINANCIERS																MAITRES D'OUVRAGE						PLANNING DES OPERATIONS	
Famille	**Détail des opérations**	**Nombre**	**Maître d'ouvrage**	**Coût HT**	**Assiette subventionnable ANRU**	**subventions ETAT**								**REGION**		**FEDER**		**CAF de l'ORNE**		**BANQUE DES TERRITOIRES**		**AUTRES**		**ORNE HABITAT**		**SAGIM**		**Communauté de Communes**	**Ville de L'Aigle**	**DEMARRAGE**	**DUREE DES TRAVAUX**
						ANRU		**ANRU-Prêts Action Logement**		**DSIL**		**DETR**												**Fonds propres**	**Prêt CDC**	**Fonds propres**	**Prêt CDC**				
						Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant	Taux	Montant								
1. Démolition	Les sapinettes	43	CDC	409 500,00	330 174,00	43,10 %	142 304,99																79326,00					93 934,50	93 934,50	S2 2020	4 semestres
	bâtiment Franche Comté	32	Orne Habitat	981 050,59	873 624,05	51,15 %	446 858,70																	534 191,89						S1 2021	6 semestres
	bâtiment Jules Romains	46	SAGIM	1 106 174,58	1 040 654,58	40,90 %	425 627,72																			680 546,86				S1 2023	6 semestres
	démolition école La Ribambelle		CDC	126 000,00																								63 000,00	63 000,00	S1 2024	4 semestres
	démolition partie aérienne chaufferie		CDC	22 275,00																								11 137,50	11 137,50	S2 2022	3 semestres
				2 645 000,17			**1 014 791,42**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**79 326,00**	**534 191,89**		**680 546,86**		**168 072,00**	**168 072,00**		
2. Reconstitution de l'offre (50% des démolitions)	Reconstitution de 8 logements (3 PLAI & 5 PLUS) en QPV 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)	8	Orne Habitat	927 392,73		6 300€/PLAI	18 900,00	7 900€/PLAI 6 700€/PLUS	57200,00															201 292,73	650 000,00					S1 2022	5 semestres
	Reconstitution de 8 logements (7 PLAI & 1 PLUS) hors QPV rue des Forges à L'Aigle (61300)	8	Orne Habitat	890 995,26		6 300€/PLAI	44 100,00	7 900€/PLAI 6 700€/PLUS	62000,00															196 895,26	588 000,00					S1 2024	7 semestres
	Reconstitution de 8 logements (2 PLAI & 6 PLUS) en QPV rue des Forges à L'Aigle (61300)	8	SAGIM	1 050 050,00		6 300 €/PLAI	12 600,00	7 900€/PLAI 6 700€/PLUS	56000,00																	269 900,00	711 550,00			S2 2024	7 semestres
	Reconstitution de 15 logements (12 PLAI & 3 PLUS) hors QPV sur sites à identifier à L'Aigle (61300)	15	SAGIM	1 875 039,61		6 300 €/PLAI	75 600,00	7 900€/PLAI 6 700€/PLUS	114900,00																	494 866,51	1 189 673,10			S2 2022	8 semestres
				4 743 477,60			**151 200,00**		**290 100,00**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**		**0**	**398 187,99**	**1 238 000,00**	**764 766,51**	**1 901 223,10**				
3. Rehabilitation	Immeubles Rimbaud et Verlaine	40	Orne habitat	813 404,00																				813 404,00						S2 2023	3 semestres
	Immeubles Barbey d'Aurevilly, Catel, Bazin, Rousseau	70	SAGIM	1 800 000,00										uniquement parties communes avec taux 40% max et plafond de dépenses de 600 000€		5 000	350 000,00									1 450 000,00				S2 2022	4 semestres
				2 613 404,00													**350 000,00**							**813 404,00**		**1 450 000,00**					
4. Résidentialisation	12 immeubles		Orne habitat	400 602,00										40 %	160 240,80									240 361,20						S2 2023	6 semestres
	Barbey d'Aurevilly / Catel		SAGIM	123 309,00										40 %	49 323,60											73 985,40				S2 2022	4 semestres
				523 911,00											**209 564,40**									**240 361,20**		**73 985,40**					
5. Aménagement public*	phase 1 (partie Nord)		CDC	1 756 019,85	1 756 019,85	10,00 %	175 601,99					plafond	200 000	40 %	480 000,00													450 208,93	450 208,93	S2 2020	5 semestres
	phase 2 (partie centrale)		CDC	1 756 019,85	1 756 019,85	10,00 %	175 601,99					plafond	200 000	40 %	480 000,00													450 208,93	450 208,93	S1 2021	5 semestres
	phase 3 (partie Sud)		CDC	1 756 019,85	1 756 019,85	10,00 %	175 601,99					plafond	200 000	40 %	480 000,00													450 208,93	450 208,93	S1 2023	7 semestres
				5 268 059,55	**5 268 059,55**		**526 805,96**						**600 000**		**1 440 000,00**													**1 350 626,80**	**1 350 626,80**		
6. Equipements publics	construction école	1 300 m² SP	CDC	2 863 000,00						30 %	858 900,00	20 %	572 600															1 431 500,00		S2 2022	6 semestres
	Réhabilitation et extension du Pôle Animation Sociale	680 m² SP	CDC	1 015 000,00						30 %	304 500,00			30 %	304 500,00													406 000,00		S2 2022	6 semestres
				3 878 000,00							**1 163 400,00**		**572 600**		**304 500,00**													**1 837 500,00**			
7. Ingénierie de projet	Etude et conduite de projet		CDC	313 187,00										40 %	82 074,80					20%	41 037,40							131 151,61	58 923,19	S2 2020	12 semestres
				313 187,00											**82 074,80**						**41 037,40**			**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**131 151,61**	**58 923,19**		
TOTAL				**19 985 039,32**			**1 692 797,37**		**290 100,00**		**1 163 400,00**		**1 172 600,00**		**2 036 139,20**		**350 000,00**				**41 037,40**		**79 326,00**	**1 986 145,08**	**1 238 000,00**	**2 969 298,77**	**1 901 223,10**	**3 487 350,41**	**1 577 621,99**		
** La répartition Ville/CdC sera affinée en fonction de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre*																															
Hors maquette financière (pas d'aide) ou hors QPV ou opération qui participe au projet avec moins d'impact pour la transformation du quartier																															
2- Reconstitution	viabilisation (hors acquisition) foncier SAGIM à identifier	15	CDC	375 000,00						10 %	37 500,00	40 %	150 000,00										9 300,00			9 300,00		84 450,00	84 450,00	en fonction de la reconstitution de SAGIM	
	viabilisation des reconstitutions en QPV	24	CDC	240 000,00						10 %	24 000,00	40 %	96 000,00															60 000,00	60 000,00	en fonction des reconstitutions de chaque bailleur	
TOTAL				**615 000,00**							**61 500,00**		**246 000,00**										**9 300,00**			**9 300,00**		**144 450,00**	**144 450,00**		
TOTAL				**20 600 039,32**			**1 692 797,37**		**290 100,00**		**1 224 900,00**		**1 418 600,00**		**2 036 139,20**		**350 000,00**				**41 037,40**		**88 626,00**	**1 986 145,08**	**1 238 000,00**	**2 978 598,77**	**1 901 223,10**	**3 631 800,41**	**1 722 071,99**		

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CC DES PAYS DE L'AIGLE	Démolition de l'ancienne résidence autonomie « Les Sapinettes » 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	865-6061005-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

L'immeuble "Les Sapinettes" est situé sur une emprise parcellaire de 3 230 m². Composé de 3 niveaux, sa surface utile s'élève à 1 737 m² et sa surface de plancher à 2 100 m². Il accueillait la résidence autonomie "Les Sapinettes" qui a été transférée, en janvier 2019, dans un immeuble du centre-ville.
La démolition de cet immeuble est prévue pour plusieurs raisons : le bâtiment ne répond plus aux normes incendie et accessiblité; la présence d'amiante est avérée; le bâtiment souffre de plusieurs pathologies. L'état général des façades est très mauvais (nombreux points d'éclatements de béton avec apparition des aciers, relevés similaires sur les balcons, ce qui pouvait entrainer des risques de chute). Enfin cet immeuble est une verrue dans le quartier, ce qui a contribué au choix de le démolir.

Le foncier libéré permettra d'améliorer le maillage des espaces publics (aménagement d'une esplanade de l'école et arrêt des bus) et de reconstruire 8 logements d'environ 70 m² chacun (3 PLAI et 5 PLUS) de type individuels groupés.
Une dérogation pour la construction de ces logements locatifs sociaux en QPV a été accordée par l'ANRU le 21 avril 2020.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opérat particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartograph
3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)	Parcelle AM 307
Commune de réalisation	
61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération	
61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation	
Dans QPV	



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

Commentaires
La démolition est envisagée début 2021

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	Etude urbain avec schéma directeur
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Sans objet	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	1 230 m² pour voirie et espace public 2 000 m² pour reconstruction de logements
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Sans objet	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	79 326 € pour la reconstruction de logements
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	1 immeuble		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	409 500,00 €
Montant des recettes retenues :	79 326,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**330 174,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	43,10%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**43,10%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**142 304,99 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	409 500,00 €	montant TTC :	440 650,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	93 934,50 €		
	EPCI :	93 934,51 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	79 326,00 €		
	ANRU :	142 304,99 €		
	Total des co-financements :	409 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant	Sans objet

Département :
ORNE

Commune :
L AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

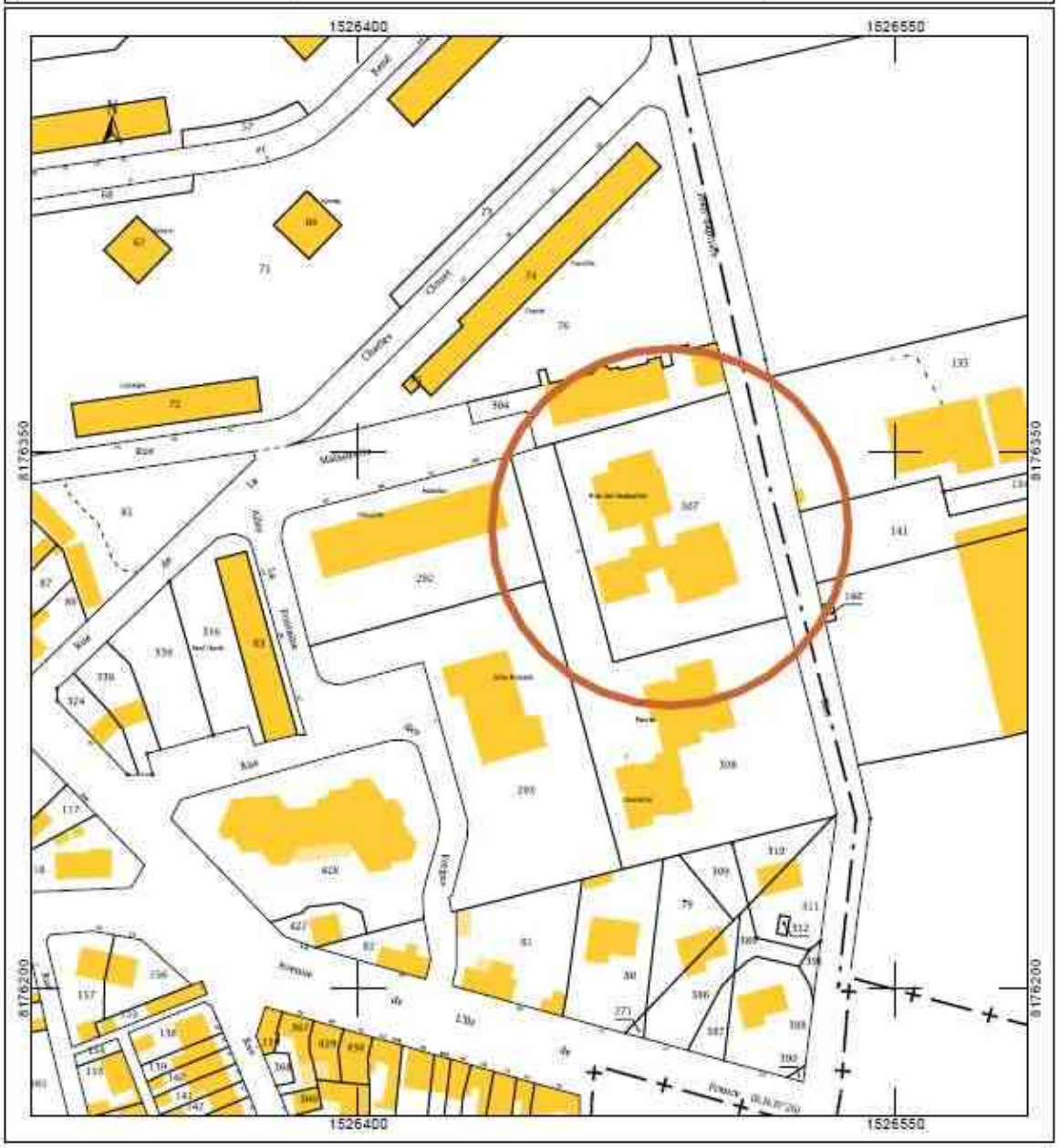
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.5.7

Fiche descriptive de l'opération d'aménagement d'ensemble du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
CC DES PAYS DE L'AIGLE	Aménagement des espaces publics sur le Quartier de La Madeleine à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	865-6061005-24-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Les rues : un quartier fait d'îlots et de rues lisibles
- Des rues bouclées : conforter le maillage existant pour desservir les îlots et désenclaver les espaces résidentiels du quartier : prolongement des voies sans issue, création et/ou reconfiguration de rues.
- Des voies hiérarchisées : orienter et clarifier les usages par la mise en place de plusieurs typologies de voirie : grand axe structurant, voirie secondaire, voirie inter îlot, circulation douce.
- Des gabarits de rue requalifiés : des stationnements ré-organisés le long des rues, quand la largeur de la voie le permet, plus lisibles et fonctionnels, mieux intégrés au parc résidentiel par un accompagnement végétal.

Le mail et la placette : des équipements lisibles et bien distribués
- Création d'un mail pour ouvrir le quartier sur la ville. Une nouvelle connexion douce pour une plus grande urbanité des abords de La Madeleine.
- Une offre d'habitats et de services diversifiée le long du mail pour assurer l'attractivité du quartier autour de ce nouvel espace identitaire du quartier.
- Des équipements scolaires, associatifs et récréatifs reliés, aux parvis bien identifiés pour rythmer les parcours et en clarifier les accessibilités.

Les espaces verts publics : un parc habité, avec des espaces de convivialité et d'animations
- Créer un lien entre le grand paysage et le quartier : valoriser la position géographique avantageuse du quartier en aménageant des vues sur la vallée de la Risle.
- Densifier les cheminements piétons pour une meilleure accessibilité et une meilleure appropriation du parc.
- Restructurer et réinvestir les espaces extérieurs publics et privés. Des lieux agréables et tranquilles prolongeant les usages domestiques intérieurs à l'extérieur.
- Conforter le patrimoine arboricole remarquable existant et apporter une diversité végétale par la plantation de massifs arbustifs.
- Créer des zones tampons entre espaces verts ouverts et espaces verts résidentialisés pour développer les relations entre immeubles et parc, par une qualité végétale équivalente entre public et privé.
- Introduire une gestion des espaces valorisante : infiltration des eaux de pluie sur site, gestion différenciée, etc.

Des logements locatifs sociaux reconstruits dans le QPV ont fait l'objet d'une dérogation accordée par l'ANRU le 21 avril 2020.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographic
Quartier de La Madeleine à L'Aigle (61300)	Quartier de La Madeleine
Commune de réalisation	
61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération	
61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation	
Dans QPV	



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

Commentaires

Ce projet sera divisé en 3 phases :
1ère phase : partie Nord
2ème phase : partie centrale
3ème phase : partie Sud

Principales caractéristiques :

Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en régie	Outil règlementaire :	Travaux qui seront confiés à un maître d'œuvre
Elements sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Sans objet	Nombre de m² par type de foncier de destination concerné :	57 740 m² seront destinés à l'aménagement d'espaces publics dont : 30 595 m² de voies publiques et cheminements 1 465 m² de places et espaces publics 25 680 m² de parcs, jardins et aires de jeux
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	Sans objet	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Sans objet
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition de l'ancienne chaufferie gaz		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	5 268 059,55 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	**5 268 059,55 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	10,00%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	**10,00%**
MONTANT DE LA SUBVENTION :	**526 805,96 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	5 268 059,55 €	montant TTC :	5 668 792,29 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	1 350 626,79 €		
	EPCI :	1 350 626,80 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	1 440 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	600 000,00 €		
	ANRU :	526 805,96 €		
	Total des co-financements :	5 268 059,55 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Département :
ORNE

Commune :
L'AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

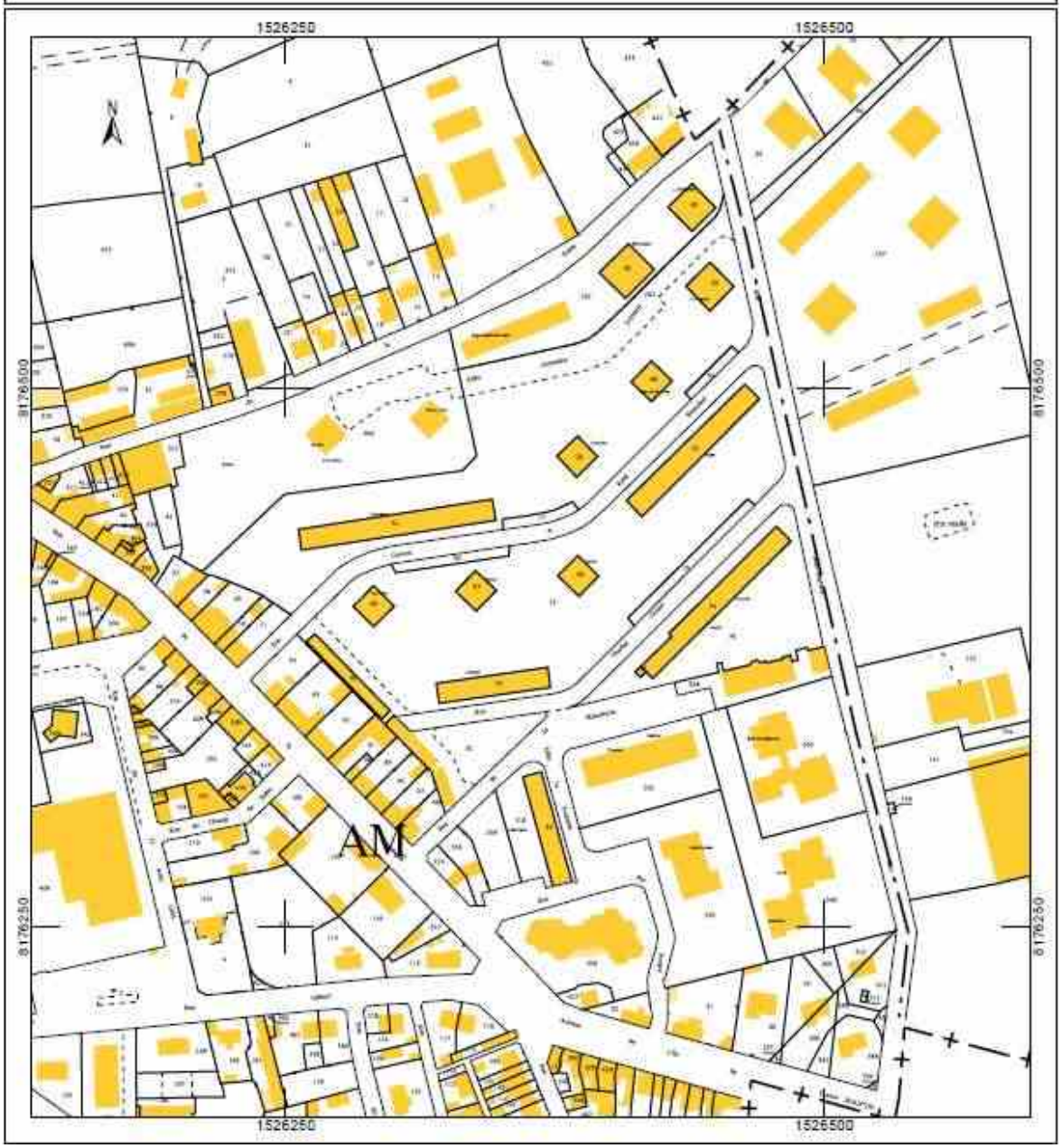
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE
DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.6.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Démolition de 32 logements Immeuble Franche Comté rue Charles Clouet à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	865-6061005-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, il a été proposé de désenclaver le quartier de la Madeleine et d'ouvrir celui-ci sur le reste de la ville et la vallée de la Risle, et de modifier sa morphologie globale pour y amener de nouvelles typologies de constructions pour le faire évoluer. Pour cela il est nécessaire de démolir certains bâtiments. L'immeuble Franche Comté fait partie de ces bâtiments.

Cet immeuble est de type R+4 et comprend 32 logements.Sa démolition permettra de libérer une emprise foncière nécessaire à la reconstruction de l'école et à la réhabilitation-extension du pôle animation sociale.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue Charles Clouet à L'Aigle (61300)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opéra particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartograp Parcelle AM 74 pour le bâti et AM 76 pour le non bâti
Commune de réalisation 61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération 61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation Dans QPV	



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

Commentaires

Sans objet

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Espace bâti : Parcelle AM n° 74 Superficie : 820 m² Espace non bâti : Parcelle AM n°76 Superficie : 3 380 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1964		
Nombre de LLS concernés :	32	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Reconstruction de l'école et réhabilitation - extension du pôle animation sociale
Nombre de ménages à reloger :	32		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Sans objet	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2011 pour 19 460€/logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Sans objet	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Sans objet
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Sans objet
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Essentage en ardoises amiantées	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	L'opération sera coconstruite avec les habitants dans le cadre de la charte de relogement. Elle sera lancée postérieurement à la signature de la convention

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	978 624,05 €
Montant des recettes retenues :	105 000,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**873 624,05 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	51,15%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**51,15%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**446 858,70 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	981 050,59 €	montant TTC :	1 002 316,56 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	429 191,89 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	105 000,00 €		
	ANRU :	446 858,70 €		
	Total des co-financements :	981 050,59 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant : Sans objet

Département :
ORNE

Commune :
L AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

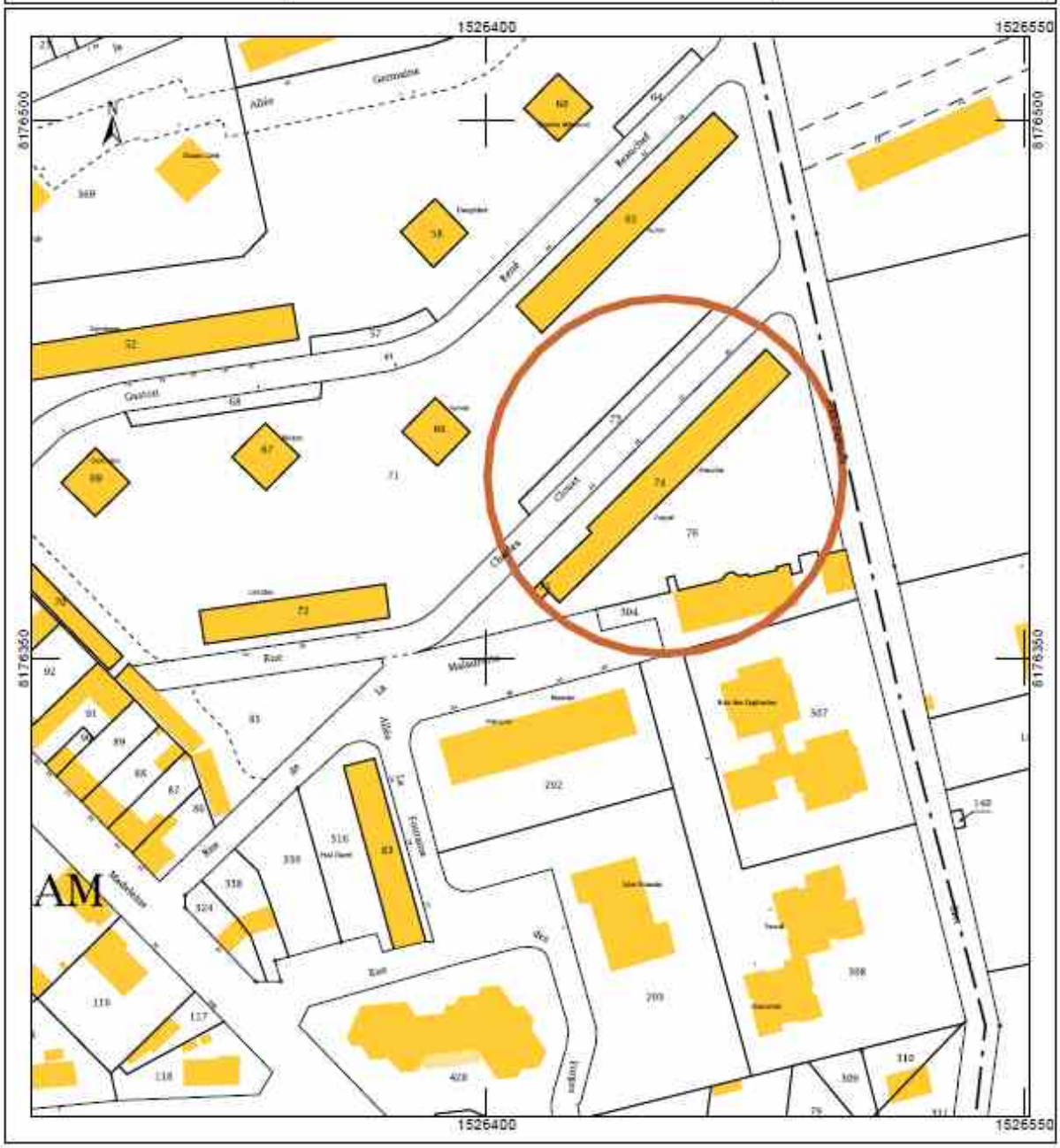
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.4.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et 5 PLUS) en QPV, 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 378-6061005-31-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
La demande de dérogation pour la reconstitution d'une partie de l'offre de logements sociaux dans le QPV se justifie en raison du caractère détendu du territoire, de l'absence pressentie d'investisseurs privés et de la présence d'équipements de proximité (école, pôle animation sociale,...). La dédensification prévue sur le quartier va permettre de reconstituer une offre de logements plus attractive car mieux adaptée aux besoins des demandeurs avec des produits plus qualitatifs que le parc ancien. Cela permettra de proposer des logements à la location pour des habitants qui seront relogés après la démolition des immeubles et qui souhaitent rester dans le quartier.
Reconstitution en QPV car peu de foncier sur la commune
Ces logements de type pavillons individuels groupés seront répartis en 3 PLAI et 5 PLUS.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 3 rue de La Maladrerie à L'Aigle (61300)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opérati particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographi Accord de l'ANRU en date du 21 avril 2020 pour reconstitution de ces 8 logements en QPV
Commune de réalisation 61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération 61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation Dans QPV	



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

Commentaires
Sans objet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Demande de dérogation de reconstitution en QPV sollicitée par le directeur territorial de l'ANRU en date du 31 janvier 2020. Accord de l'ANRU en date du 21 avril 2020.
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	8 logements 5 PLUS 3 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Sans objet
Nombre de bâtiments :	8	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Non définis à ce stade du projet		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Sera conforme à la réglementation	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 PLUS

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	33 500,00 €		33 500,00 €
PLAI :	23 700,00 €	18 900,00 €	42 600,00 €
Total :	**57 200,00 €**	**18 900,00 €**	**76 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	927 392,73 €	montant TTC :	978 400,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	908 492,73 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	18 900,00 €		
	Total des co-financements :	927 392,73 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	707 200,00 €		
	dont PRET CDC :	650 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	57 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Sans objet

Département :
ORNE

Commune :
L AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

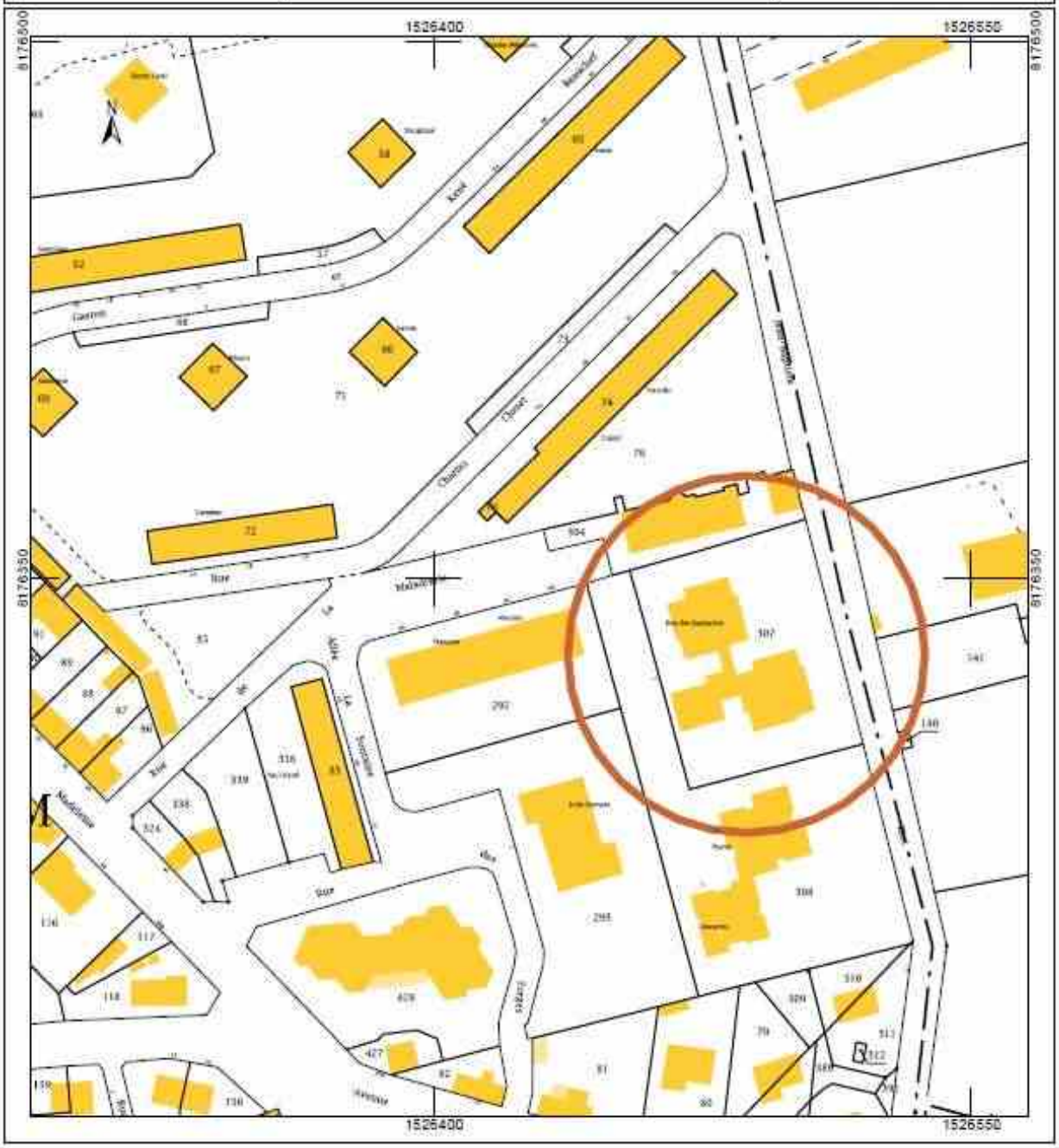
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.4.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ORNE	**Intitulé de l'opération** Reconstitution de 8 logements (7 PLAI et 1 PLUS) HORS QPV, Rue des Forges à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 865-6061005-31-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Parmi les 16 logements reconstruits par Orne Habitat, 8 le seront hors QPV sur le site de l'ancienne école La Ribambelle. Ces logements de type semi-collectifs seront répartis en 7 PLAI et 1 PLUS. Ce site est situé à l'entrée du QPV et permettra aux habitants concernés par les démolitions de bénéficier d'une offre plus qualitative tout en restant proche de leur quartier d'origine.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue des Forges à L'Aigle (61300)	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opérati particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographi Parcelle AM 293
Commune de réalisation 61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération 61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation Hors QPV	



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

Commentaires
Sans objet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Sans objet
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	8 logements 1 PLUS 7 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Sans objet
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Mixité sociale recherchée en matière de revenu, composition familiale et âge des locataires.
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Sera conforme à la réglementation	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 PLUS

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	6 700,00 €		6 700,00 €
PLAI :	55 300,00 €	44 100,00 €	99 400,00 €
Total :	**62 000,00 €**	**44 100,00 €**	**106 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	890 995,26 €	montant TTC :	940 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	846 895,26 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	44 100,00 €		
	Total des co-financements :	890 995,26 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	650 000,00 €		
	dont PRET CDC :	588 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	62 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Sans objet

Département :
ORNE

Commune :
L'AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

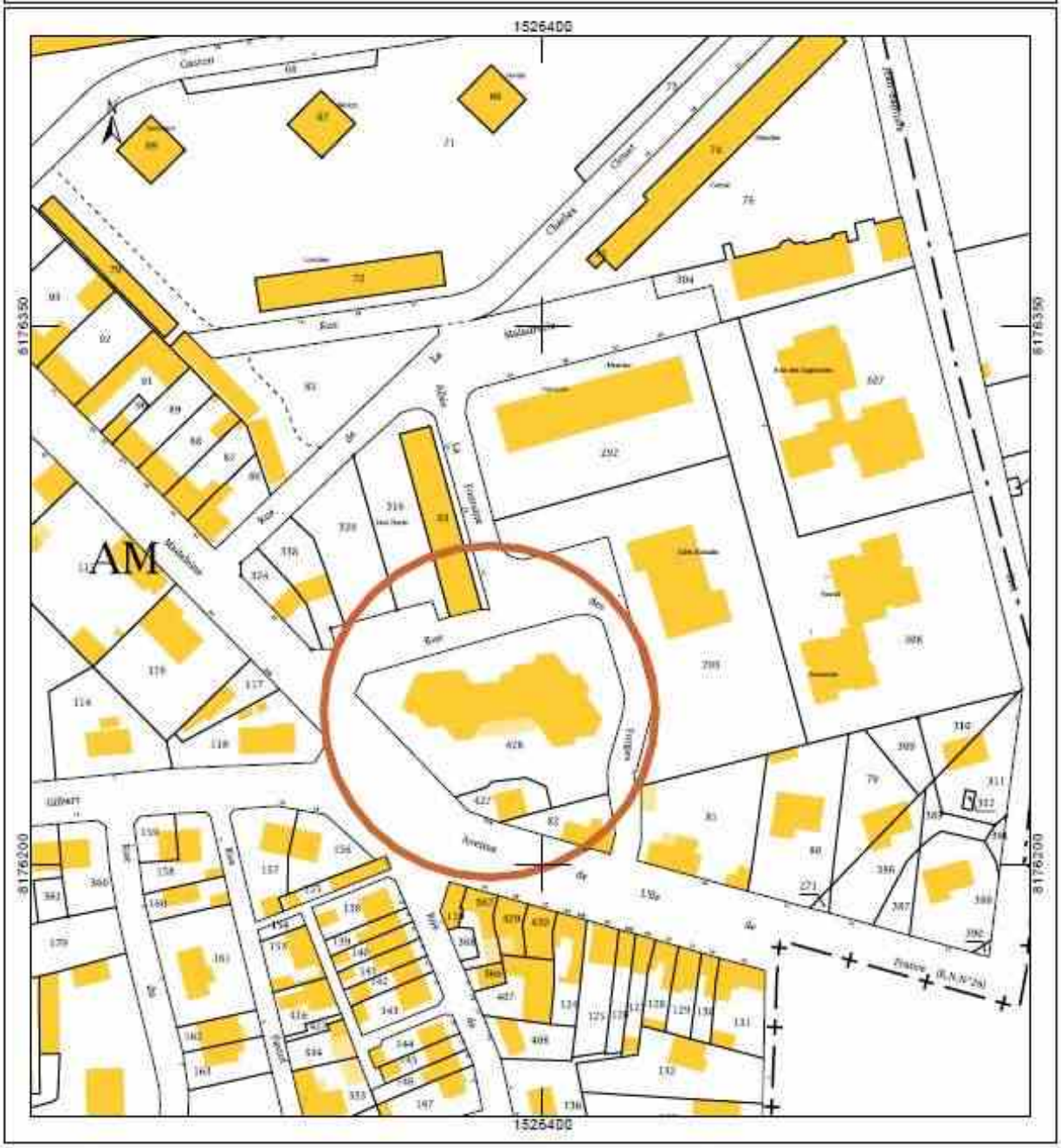
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.6.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	**Intitulé de l'opération** Démolition de 46 logements Tour Jules Romains rue des Forges à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 865-6061005-21-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, il a été proposé de désenclaver le quartier de la Madeleine et d'ouvrir celui-ci sur le reste de la ville et la vallée de la Risle, et de modifier sa morphologie globale pour y amener de nouvelles typologies de constructions pour le faire évoluer. Pour cela il est nécessaire de démolir certains bâtiments. L'immeuble Jules Romains fait partie de ces bâtiments, puisque sa typologie de tour est un marqueur actuel du quartier et que la disparition de sa "masse" va permettre une ouverture entre le quartier et les autres quartiers au sud de la ville de L'Aigle.

Cet immeuble est de type R+7 et comprend 46 logements.
Sa démolition permettra de libérer un foncier permettant de recréer :
- un nouvel aménagement urbain public
- et la reconstitution de 8 nouveaux logements Locatifs Sociaux individuels dont 6 PLUS et 2 PLAI. Pour cela, une demande de dérogation a été sollicitée. Compte-tenu du caractère détendu du territoire et de l'absence pressentie d'investisseurs privés dans le QPV, le foncier est intéressant à valoriser avec une vocation habitat. Il est déjà desservi par les réseaux et est situé à proximité des équipements publics. Reconstitution en QPV car peu de foncier disponible sur la commune

Une dérogation pour la reconstitution de logements locatifs sociaux en QPV a été accordée par l'ANRU le 21 avril 2020.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue des Forges à L'Aigle	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opératio** **particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographiq Parcelle AM 293
Commune de réalisation 61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération 61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation Dans QPV	



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

Commentaires
Sans objet

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle AM n° 293 Superficie : 3 652 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1972		
Nombre de LLS concernés :	46	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Espace urbain public + Reconstitution de 8 Logements Locatifs Sociaux Individuels (6 PLUS et 2 PLAI)
Nombre de ménages à reloger :	46		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Sans objet	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1996
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Sans objet	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Sans objet
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Sans objet
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	En attente du retour du diagnostic avant démolition	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	L'opération sera coconstruite avec les habitants dans le cadre de la charte de relogement. Elle sera lancée postérieurement à la signature de la convention

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Nous mettrons en place les opérations de démolitions en parallèle de la concertation avec les locataires pour nous permettre de respecter les dates de lancement de celle-ci.

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 106 174,58 €
Montant des recettes retenues :	65 520,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**1 040 654,58 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	40,90%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile, ou en cas de soutenabilité financière estimée difficile (avis du comité spécifique) :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**40,90%**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**425 627,72 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 106 174,58 €	montant TTC :	1 147 930,58 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	615 026,86 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	65 520,00 €		
	ANRU :	425 627,72 €		
	Total des co-financements :	1 106 174,58 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Département :
ORNE

Commune :
L AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

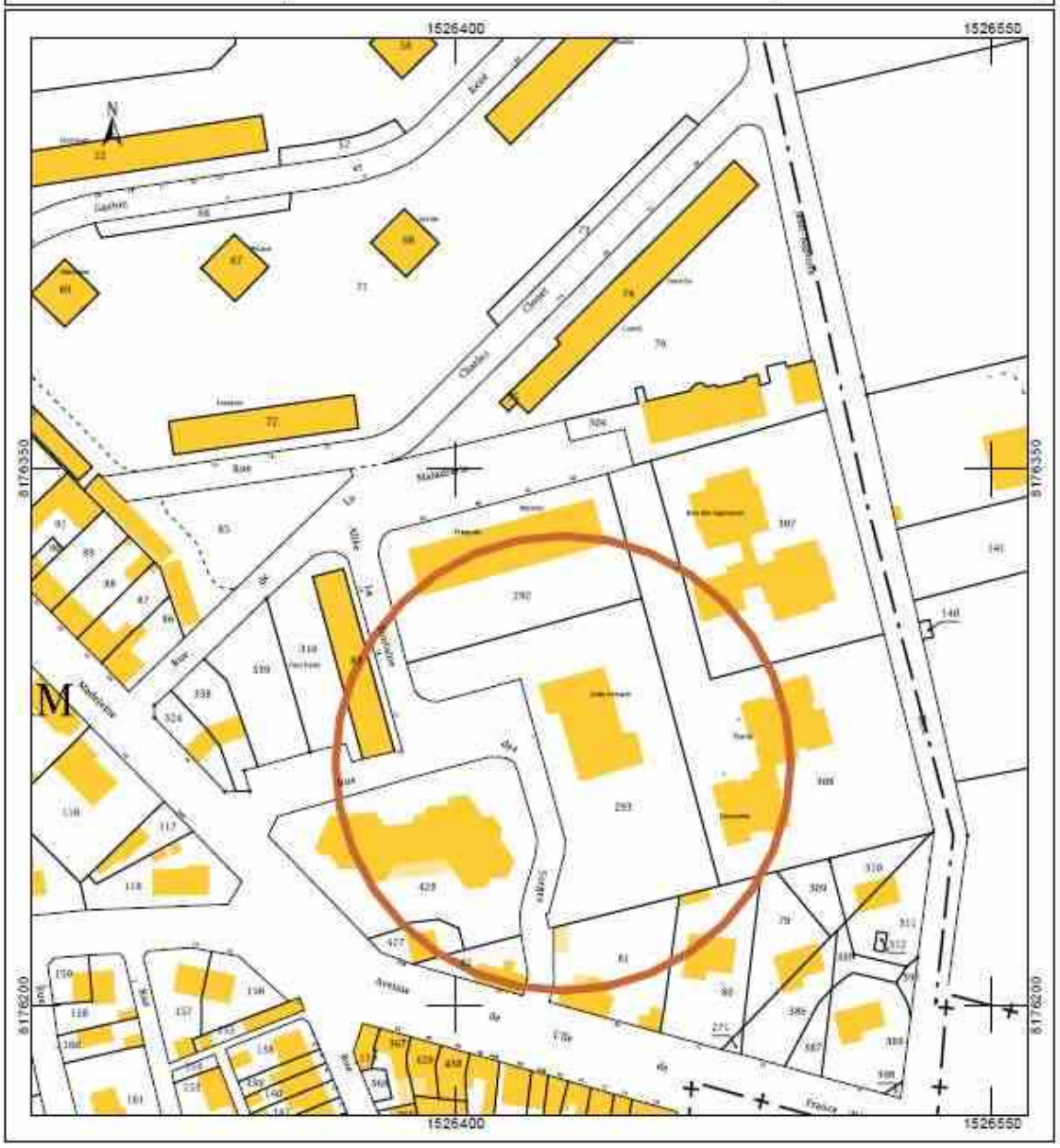
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE
DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.4.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et 6 PLUS) en QPV, Rue des Forges à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	865-6061005-31-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Lors des discussions des comités techniques et de pilotage, il est apparu qu'il serait souhaitable de recréer, sur les parcelles libérées par les démolitions des immeubles dont celle de la Tour Jules Romains, des espaces publics, mais également des logements. En effet, le caractère détendu du territoire, sa desserte par les réseaux et la proximité des équipements et l'absence pressentie d'investisseurs privés dans le périmètre du QPV en font un site à vocation d'habitat.
reconstitution en QPV car peu de foncier dispo en ville
Les 8 logements seront répartis en 6PLUS et 2 PLAI et seront des pavillons individuels de plain pied et en bande, pour répondre à la configuration architecturale du quartier, c'est à dire en occupant l'espace et en l'aérant sans pour autant créer un ensemble collectif.
Cela permettra également d'offrir des logements accessibles pour les Personnes à Mobilités Réduites (PMR) et de proposer des logements à la location pour des habitants qui seront relogés après la démolition des immeubles et qui souhaitent rester dans le quartier.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Rue des Forges à L'Aigle (61300)	Parcelle AM 293 Accord de l'ANRU en date du 21 avril 2020 pour reconstituer 8 LLS en QPV
Commune de réalisation 61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération 61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation Dans QPV	



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

Commentaires
Sans objet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Demande de dérogation de reconstitution en QPV sollicitée par le directeur territorial de l'ANRU en date du 31 janvier 2020. Accord de l'ANRU en date du 21 avril 2020
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	8 logements 6 PLUS 2 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Sans objet
Nombre de bâtiments :	8	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	Sans objet
Nombre d'étages par bâtiment :	Plain pied		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2021 -10%	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	1 (à préciser PLUS ou PLAI)

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	7 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	40 200,00 €		40 200,00 €
PLAI :	15 800,00 €	12 600,00 €	28 400,00 €
Total :	**56 000,00 €**	**12 600,00 €**	**68 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 050 050,00 €	montant TTC :	1 107 802,75 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 037 450,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	12 600,00 €		
	Total des co-financements :	1 050 050,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	767 550,00 €		
	dont PRET CDC :	711 550,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	56 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Sans objet

Département :
ORNE

Commune :
L AIGLE

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/06/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

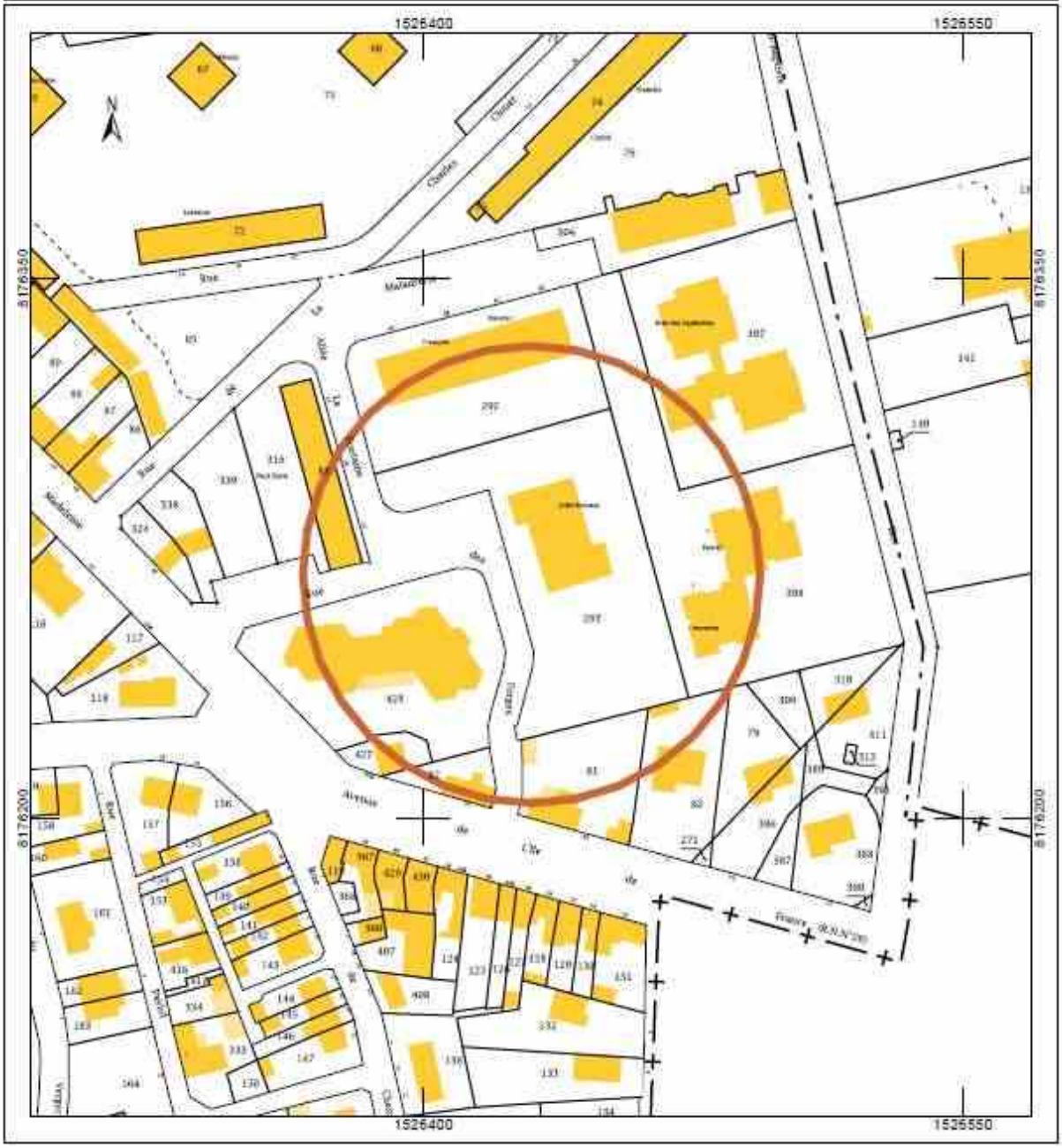
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC-POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 12 RUE
DE L' ENTREPOT 61200
61200 ARGENTAN
tél. 02.33.12.26.82 -fax
cdif.argentan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Version V3.4.7

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
SAGIM-SA D'HLM AMENAG GESTION IMMOBILIERE	Reconstitution de 15 logements (12 PLAI et 3 PLUS) hors QPV sur sites à identifier à L'Aigle (61300)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
	865-6061005-31-0002-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

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

Parmi les 23 logements à reconstruire par la SAGIM, 15 logements le seront hors QPV. A ce jour, le foncier reste à identifier sur L'Aigle. Plusieurs sites sont à l'étude :
- l'ancienne caserne de pompiers,
- le foncier Coffret Pack rue du Dr Blaizot,
- le terrain situé entre la gendarmerie et le stade Pauthonnier.

Ces 15 logements seront répartis en 3 PLUS et 12 PLAI, de type maison individuelle de plain pied.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Sites à identifier	Foncier à identifier à L'Aigle
Commune de réalisation	
61-L'Aigle	
Quartier de rattachement de l'opération	
61214 L'Aigle 6061005 La Madeleine	
Situation	
Hors QPV	

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

Commentaires

Sans objet

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Sans objet
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	15 logements 3 PLUS 12 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Sans objet
Nombre de bâtiments :	15	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	Plain pied		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012 - 10%	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	2 (à préciser PLUS et/ou PLAI)

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Sans objet

Modalités de financement de l'opération

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

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

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	20 100,00 €		20 100,00 €
PLAI :	94 800,00 €	75 600,00 €	170 400,00 €
Total :	**114 900,00 €**	**75 600,00 €**	**190 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 875 039,61 €	montant TTC :	1 978 166,79 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 799 439,61 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	75 600,00 €		
	Total des co-financements :	1 875 039,61 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 304 573,10 €		
	dont PRET CDC :	1 189 673,10 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	114 900,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :	Sans objet

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 865	***LOCALISATION***		***CONTRIBUTIONS***	***PRETS***	***ECHEANCIER***
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
61214/L'Aigle/QPV régional/La Madeleine	QP061005	61214			
PORTEUR DE PROJET					
CC DES PAYS DE L'AIGLE					

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

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilés)	LIEU DE REALISATION (si QPV = commune)	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
865 6061005 21 0001 001 Démolition de 32 logements Immeuble Frar	NPR	QP061005		1		32	2 021,00	30 657,83	485,43	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	981 050,59	2,17%	1 002 316,56	981 050,59
865 6061005 21 0002 001 Démolition de 46 logements Tour Jules Ror	NPR	QP061005		1		46	0,00	24 047,27	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 106 174,58	3,77%	1 147 930,58	1 106 174,58
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				2		78	2 021,00	26 759,30	1 032,77		2 087 225,17		2 150 247,14	2 087 225,17
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE														
865 6061005 24 0001 001 Démolition de l¿ancienne résidence autonc	NPR	QP061005					0,00	0,00	0,00	61/CC DES PAYS DE L'AIGLE/2	409 500,00	7,61%	440 650,00	409 500,00
865 6061005 24 0001 002 Aménagement des espaces publics sur le C	NPR	QP061005					0,00	0,00	0,00	61/CC DES PAYS DE L'AIGLE/2	5 268 059,55	7,61%	5 668 792,29	5 268 059,55
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		5 677 559,55		6 109 442,29	5 677 559,55
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
865 6061005 31 0001 001 Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et	NPR	QP061005		8		8	693,00	115 924,09	1 338,23	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	927 392,73	5,50%	978 400,00	927 392,73
865 6061005 31 0001 002 Reconstitution de 8 logements (7 PLAI et	NPR	QP061005		2		8	547,00	111 374,41	1 628,88	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	890 995,26	5,50%	940 000,00	890 995,26
865 6061005 31 0002 001 Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et	NPR	QP061005		8		8	560,00	131 256,25	1 875,09	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 050 050,00	5,50%	1 107 802,75	1 050 050,00
865 6061005 31 0002 002 Reconstitution de 15 logements (12 PLAI e	NPR	QP061005		15		15	1 050,00	125 002,64	1 785,75	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 875 039,61	5,50%	1 978 166,79	1 875 039,61
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SC				33		39	2 850,00	121 627,63	1 664,38		4 743 477,60		5 004 369,54	4 743 477,60
TOTAL				35		117	4 871,00				12 508 262,32		13 264 058,97	12 508 262,32

	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																												
865 6061005 21 0001 001 Démolition de 32 logements Immeuble Frar	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	429 191,89	43,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 000,00	10,70%	446 858,70	45,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	6	V
865 6061005 21 0002 001 Démolition de 46 logements Tour Jules Ror	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	615 026,86	55,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	65 520,00	5,92%	425 627,72	38,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	6	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 044 218,75	50,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	170 520,00	8,17%	872 486,42	41,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																												
865 6061005 24 0001 001 Démolition de l¿ancienne résidence autonc	93 934,50	22,94%	93 934,51	22,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	79 326,00	19,37%	142 304,99	34,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	4	V
865 6061005 24 0001 002 Aménagement des espaces publics sur le C	1 350 626,79	25,64%	1 350 626,80	25,64%	0,00	0,00%	1 440 000,00	27,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	600 000,00	11,39%	526 805,96	10,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	12	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE	1 444 561,29	25,44%	1 444 561,31	25,44%	0,00	0,00%	1 440 000,00	25,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	679 326,00	11,97%	669 110,95	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																												
865 6061005 31 0001 001 Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	908 492,73	97,96%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 900,00	2,04%	707 200,00	76,26%	650 000,00	57 200,00	2022	1	5	V
865 6061005 31 0001 002 Reconstitution de 8 logements (7 PLAI et	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	846 895,26	95,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	44 100,00	4,95%	650 000,00	72,95%	588 000,00	62 000,00	2024	1	7	V
865 6061005 31 0002 001 Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 037 450,00	98,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 600,00	1,20%	767 550,00	73,10%	711 550,00	56 000,00	2024	2	7	V
865 6061005 31 0002 002 Reconstitution de 15 logements (12 PLAI e	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 799 439,61	95,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	4,03%	1 304 573,10	69,58%	1 189 673,10	114 900,00	2022	2	8	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SC	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 592 277,60	96,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	151 200,00	3,19%	3 429 323,10	72,30%	3 139 223,10	290 100,00				
TOTAL	1 444 561,29	11,55%	1 444 561,31	11,55%	0,00	0,00%	1 440 000,00	11,51%	5 636 496,35	45,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	849 846,00	6,79%	1 692 797,37	13,53%	3 429 323,10	27,42%	3 139 223,10	290 100,00				

(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° CONVENTION : 865	*LOCALISATION*		*CONTRIBUTIONS*	*PRETS*	*ECHEANCIER*
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
61214/L'Aigle/QPV régional/La Madeleine	QP061005	61214			
PORTEUR DE PROJET					
CC DES PAYS DE L'AIGLE					

N° de convention(3 caractères)
+ N°INSEE (QPV sur 7 caractères)
+N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)
+N° Chrono = identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)
N° Chrono=opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE
		QPV DE RATTACHEMENT(QPV assimilé)	LIEU DE REALISATION (si QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
865 6061005 21 0001 Démolition de 32 logements Immeuble Franche	NPR			1		32	2 021,00	30 657,83	485,43	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	981 050,59	2,17%	1 002 316,56	981 050,59
865 6061005 21 0002 Démolition de 46 logements Tour Jules Romain	NPR			1		46	0,00	24 047,27	0,00	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	1 106 174,58	3,77%	1 147 930,58	1 106 174,58
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				2		78	2 021,00	26 759,30	1 032,77		2 087 225,17		2 150 247,14	2 087 225,17
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE														
865 6061005 24 0001 Démolition de l¿ancienne résidence autonomie	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	61/CC DES PAYS DE L'AIGLE/2	5 677 559,55	7,61%	6 109 442,29	5 677 559,55
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE				0		0	0,00	0,00	0,00		5 677 559,55		6 109 442,29	5 677 559,55
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														
865 6061005 31 0001 Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et 5 P	NPR			10		16	1 240,00	113 649,25	1 466,44	61/OFFICE PUBLIC DE L'HABIT	1 818 387,99	5,50%	1 918 400,00	1 818 387,99
865 6061005 31 0002 Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et 6 P	NPR			23		23	1 610,00	127 177,81	1 816,83	61/SAGIM-SA D'HLM AMENAG GE	2 925 089,61	5,50%	3 085 969,54	2 925 089,61
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				33		39	2 850,00	121 627,63	1 664,38		4 743 477,60		5 004 369,54	4 743 477,60
TOTAL				35		117	4 871,00				12 508 262,32		13 264 058,97	12 508 262,32

	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
									y compris les prêts														Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																												
865 6061005 21 0001 Démolition de 32 logements Immeuble Franche	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	429 191,89	43,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	105 000,00	10,70%	446 858,70	45,55%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2021	1	6	V
865 6061005 21 0002 Démolition de 46 logements Tour Jules Romain	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	615 026,86	55,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	65 520,00	5,92%	425 627,72	38,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2023	1	6	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 044 218,75	50,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	170 520,00	8,17%	872 486,42	41,80%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE																												
865 6061005 24 0001 Démolition de l¿ancienne résidence autonomie	1 444 561,29	25,44%	1 444 561,31	25,44%	0,00	0,00%	1 440 000,00	25,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	679 326,00	11,97%	669 110,95	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2020	2	12	V
SOUS TOTAL 24 AMéNAGEMENT D'ENSEMBLE	1 444 561,29	25,44%	1 444 561,31	25,44%	0,00	0,00%	1 440 000,00	25,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	679 326,00	11,97%	669 110,95	11,79%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																												
865 6061005 31 0001 Reconstitution de 8 logements (3 PLAI et 5 P	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 755 387,99	96,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	63 000,00	3,46%	1 357 200,00	74,64%	1 238 000,00	119 200,00	2022	1	11	V
865 6061005 31 0002 Reconstitution de 8 logements (2 PLAI et 6 P	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2 836 889,61	96,98%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	88 200,00	3,02%	2 072 123,10	70,84%	1 901 223,10	170 900,00	2022	2	11	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	4 592 277,60	96,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	151 200,00	3,19%	3 429 323,10	72,30%	3 139 223,10	290 100,00				
TOTAL	1 444 561,29	11,55%	1 444 561,31	11,55%	0,00	0,00%	1 440 000,00	11,51%	5 636 496,35	45,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	849 846,00	6,79%	1 692 797,37	13,53%	3 429 323,10	27,42%	3 139 223,10	290 100,00				

(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 décisionnelle

N° PROJET : 378	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																										
61214/L'Aigle/QPV régional/La Madeleine	**6061005**	**61214**																																										
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																										
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**	**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT°(N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts															Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																											
378 6061005 14 0001 001 Étude de requalification urbaine du quart	NPR	6061005	59606				0,00	0,00	0,00	61/CC DES PAYS DE L'AIGLE/2	129 000,00	20,00%	154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	4	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											129 000,00		154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											129 000,00		154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT décisionnelle

N° PROJET : 378	*LOCALISATION*												*CONTRIBUTIONS*																								*PRETS*				*ECHEANCIER*			
ZONE INTERVENTION	INSEE ZONE	INSEE COMNE																																									
61214/L'Aigle/QPV régional/La Madeleine	**6061005**	**61214**																																									
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c +N° de famille d'opération(+N° chrono=identifiant de l'opération financières(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maitre d'ouvrage et une unité de temps) N° chrono=opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																									
	COMMENTAIRE	**LOCALISATION**		**IMMEUBLES**		**LOGEMENTS**		**COUT PAR**		**MAITRE D OUVRAGE**	**COUT HT**	**TAUX TVA**	**COUT TTC**	**BASE DE**	**VILLE**		**EPCI**	**CONSEIL DEPARTEMENTAI**		**CONSEL REGIONAL**		**BAILLEUR SOCIAL**		**CDC**		**EUROPE**		**ANAH**		**AUTRES**		**ANRU**		**PRETS**		**Pour mémoire**	**Pour mémoire**	**Demarrage**		**Durée en**	**vérif**
		OPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)	LIEU DE REALISAT°(N° ZUS ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts															Prêt PRU ou pas	Prêt CIL ou pas	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																										
378 6061005 14 0001 Étude de requalification urbaine du quartier	NPR	6061005	59606				0,00	0,00	0,00	61/CC DES PAYS DE L'AIGLE/2	129 000,00	20,00%	154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	4	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											129 000,00		154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL											129 000,00		154 800,00	129 000,00	0,00	0,00%	64 500,00	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%	64 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.
(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:
le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)
La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

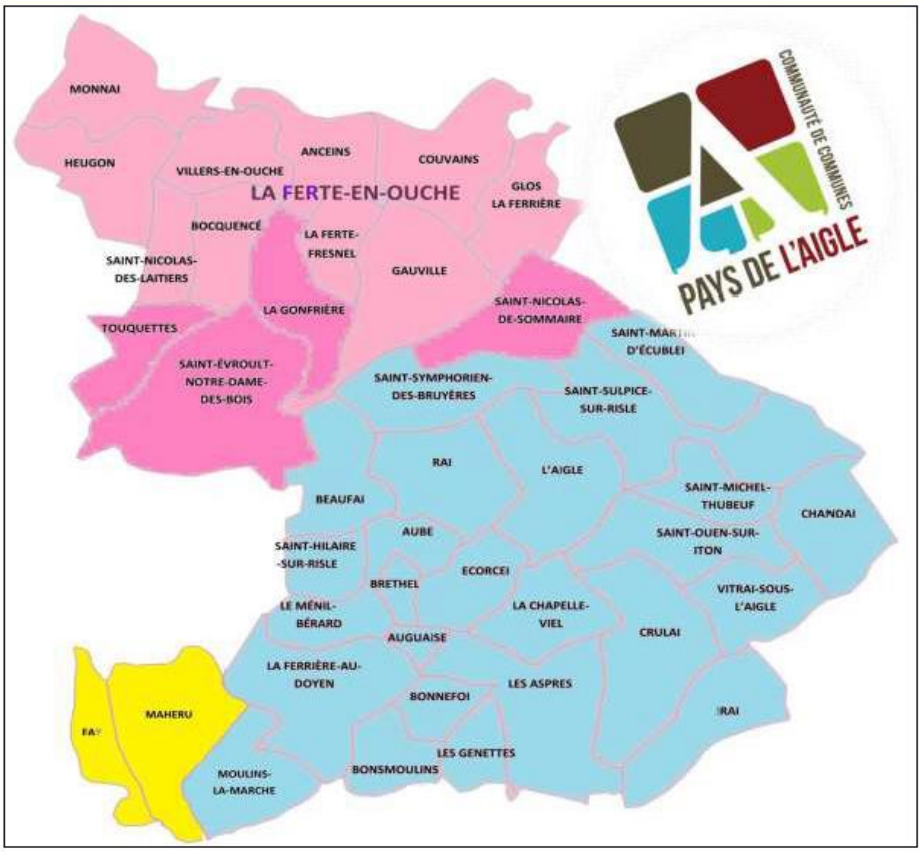
D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet :

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

CONFERENCE
INTERCOMMUNALE
DU LOGEMENT

DOCUMENT CADRE

SUR LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ATTRIBUTIONS



Adopté en réunion plénière CIL le 23 avril 2019

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

I. INTRODUCTION

1. Rappel du cadre règlementaire
2. Rappel des objectifs
3. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour la CDC des Pays de L'Aigle et leurs partenaires
4. La politique de peuplement, un des deux piliers stratégiques d'une stratégie habitat-logement cohérente à l'échelle du territoire de la CDC des Pays de L'Aigle
5. Le document cadre d'orientations s'applique et concerne l'ensemble du territoire de la CDC des Pays de L'AIGLE.

II. ANALYSE QUANTITATIVE

1. Nombre de logements sur le territoire de la CDC des Pays de L'Aigle
2. Quelques chiffres

III. UNE STRATEGIE DE TENDRE VERS DE MEILLEURS EQUILIBRES SOCIO-TERRITORIAUX AU TRAVERS DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT : UNE STRATEGIE DECLINEE EN 3 AXES D'ORIENTATIONS-CADRES

1. AXE 1 : Mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)
    A. Axe 1 – orientation 1 : Développer une offre de logement accessible en dehors du QPV
    B. Axe 1 – orientation 2 : Améliorer l'image du quartier prioritaire pour le rendre plus attractif et favoriser la mixité sociale
2. AXE 2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social.
    A. Axe 2 – Orientation 1 : Faciliter le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain
    B. Axe 2 – Orientation 2 : Favoriser le parcours résidentiel des ménages
3. AXE 3 : Engager une véritable démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial
    A. Axe 3 – Orientation 1 : Faciliter la coopération inter bailleurs pour permettre l'atteinte des objectifs
    B. Axe 3 –Orientation n°2 : Engager un suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale.

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau « analyse qualitative »

Annexe 2 : Analyse de l'occupation

I. INTRODUCTION

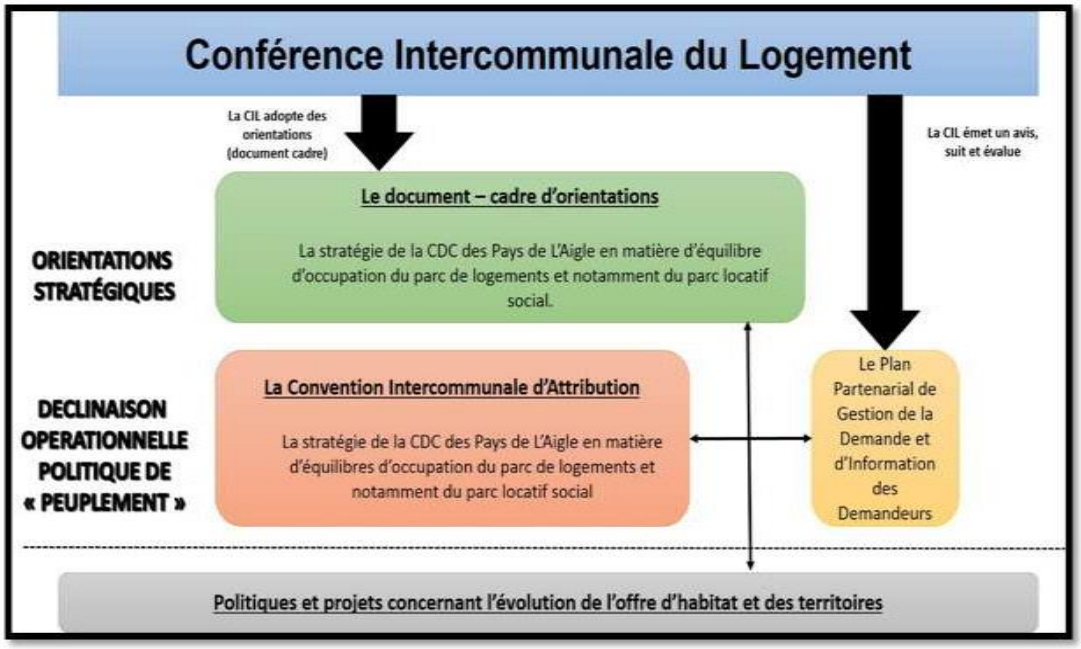
1. Rappel du cadre règlementaire

Considéré comme des enjeux majeurs pour la mise en œuvre du droit au logement et de la mixité sociale, les politiques d'attribution de logements sociaux font l'objet d'une réforme en profondeur, initiée en 2014 par la loi pour l'Accès à un urbanisme Rénové (ALUR) puis renforcée en 2017 par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

- La loi ALUR, dans son article 97, pose le cadre d'une politique intercommunale d'attributions en prévoyant plus de transparence dans la gestion de la demande, et place l'intercommunalité comme pilote de la politique d'attributions de logements sociaux.

- La loi relative à l'égalité et citoyenneté, dans son titre, réforme les dispositifs d'attribution des logements sociaux en fixant notamment des objectifs d'équilibres territoriaux.

Il est attendu des intercommunalités qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements particuliers dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de Relogement des publics prioritaires).



2. Rappel des objectifs :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile

des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

- 50% des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs ;
- 40% des attributions (pour les réservataires ETAT, Action Logement et pour les bailleurs sociaux) aux publics prioritaires L441-1.

La Conférence Intercommunale de Logement a été instaurée sur le territoire de l'EPCI le 3 mai 2016, et a été étendue suite à une fusion et au rattachement de deux communes.

La Conférence Intercommunale de Logement est co-présidée par la Préfète et le Président de la CDC des Pays de L'Aigle.

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) accompagne le Centre Intercommunal d'Action Sociale des Pays de L'Aigle dans l'élaboration et la mise en œuvre des documents relatifs à la politique d'attribution des logements sociaux sur le territoire communautaire.

Premier collège – représentants des collectivités territoriales

➔ Les 31 Maires des communes de la CDC des Pays de L'Aigle

Deuxième collège – représentants des professionnels intervenant dans le champ des attributions

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire de l'EPCI :

➔ Orne Habitat

➔ Le Logis / SAGIM

➔ SEMINOR

Réservataire des logements sociaux :

➔ Action Logement

➔ Etat

Gestionnaire du fichier partagé :

➔ AFIDEM

Union pour l'Habitat Social de Normandie

➔ Association régionale des organismes HLM

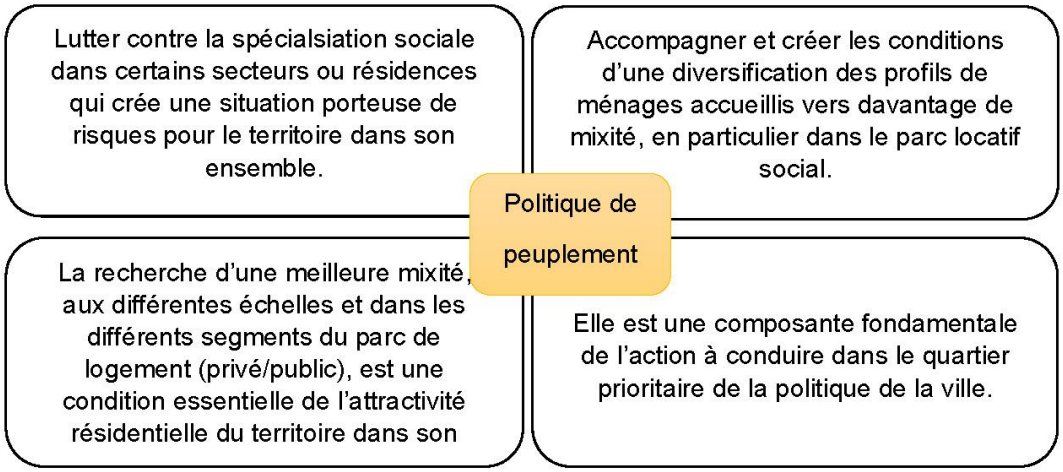
Associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

➔ YSOS

Troisième collège –représentants des usagers ou des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement :

- ➔ Associations de locataires :
- ➔ Union départementale de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV)

3. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour la CDC des Pays de L'Aigle et leurs partenaires.



Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une stratégie partagée concernant l'occupation et les attributions dans le parc locatif social, en articulation et en complément de la politique locale de l'habitat, est une démarche stratégique pour la CDC des Pays de L'Aigle , les communes qui la composent et leurs partenaires (bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, associations...) :

- ✓ La spécialisation sociale (en particulier la paupérisation des ménages) dans certains secteurs ou résidences crée une situation porteuse de risques pour le territoire intercommunal dans son ensemble ;

- ✓ La politique intercommunale du logement doit permettre d'accompagner et de créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents quartiers de la CDC des Pays de L'Aigle, en particulier dans le parc locatif social et notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;

- ✓ La recherche d'une meilleure mixité dans le profil des habitants accueillis, aux différentes échelles territoriales (Territoire, communes, quartiers, résidences) et dans les différents segments du parc de logements est une condition essentielle de l'attractivité résidentielle du territoire dans son ensemble et de la cohésion entre ses différentes composantes ;

- ✓ Elle est une composante fondamentale de l'action à conduire dans le cadre du NPNRU sur le QPV de la Madeleine.

Les membres de la CIL ont souhaité, au travers de ce document-cadre, définir, formaliser et s'engager dans une stratégie ambitieuse et réaliste visant à améliorer la mixité sociale dans le parc locatif social.

Les différentes réformes en cours dans le domaine du logement social seront susceptibles d'impacter la capacité des bailleurs sociaux et de leurs partenaires à mettre en œuvre les

orientations de la politique de peuplement telle que définies dans le présent document-cadre :

- ✓ La réforme du financement du logement social : la compensation de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par une réduction des loyers a des conséquences financières importantes pour les bailleurs (diminution de leurs recettes et de leurs fonds propres) ;

- ✓ Les réformes législatives de la loi du 23 novembre 2018 Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN), notamment l'obligation pour les organismes de logement social de se regrouper, risquent de modifier le partenariat actuel et de générer une période d'instabilité.

Les bilans de mise en œuvre des orientations et objectifs du présent document devront tenir compte de ce contexte financier et législatif particulier.

4. La politique de peuplement, un des deux piliers stratégiques d'une stratégie habitat-logement cohérente à l'échelle du territoire de la CDC des Pays de L'Aigle

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (qui vaudra Programme Local de l'Habitat) et les documents relatifs à la politique de peuplement (document-cadre d'orientations et Convention Intercommunale d'Attributions) correspondent aux deux piliers stratégiques d'une politique de l'habitat et du logement, l'offre et son occupation.

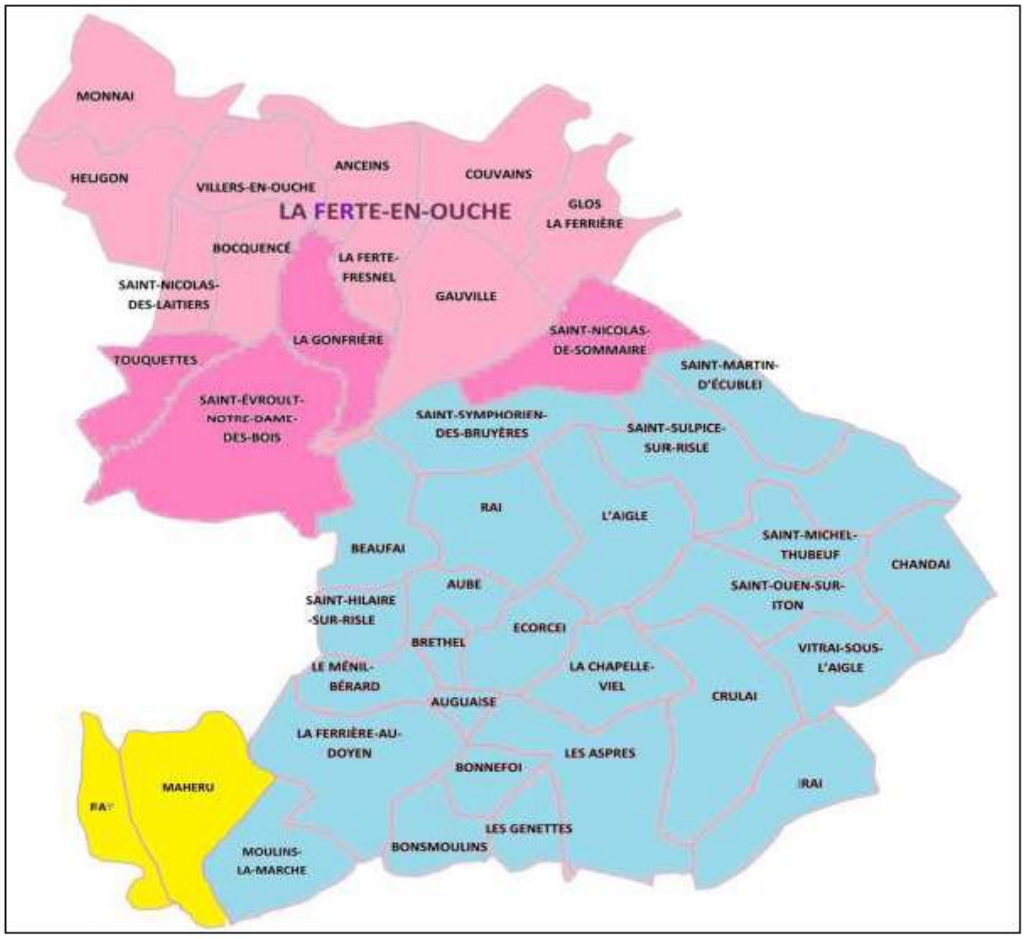
Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat = **politique de l'habitat** (offre neuve et parc existant, offre privée et publique, réponses aux besoins en logement des différents profils de ménages (jeunes, familles séniors, ménages en difficultés…)	Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement : Elaboration d'une stratégie partagée sur le peuplement dans le parc locatif social (document-cadre d'orientations et Convention Intercommunale d'Attributions) = **Politique de peuplement**

5. Le document cadre d'orientations s'applique et concerne l'ensemble du territoire de la CDC des Pays de L'AIGLE.

- ➔ Le présent Toutes les communes s'engagent, au même titre que les partenaires institutionnels à contribuer à la mise en œuvre de la stratégie formalisée dans ce document.

- ➔ à l'ensemble du territoire de la CDC des Pays de L'Aigle au 1er janvier 2019, soit 31 communes.

- ➔ Le périmètre d'application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui pourraient rejoindre dans les prochaines années la CDC.



La méthodologie d'élaboration du document-cadre d'orientations est la suivante :

Le comité technique de la CIL s'est réuni deux fois :

- **Réunion n°1** : Diagnostic quantitatif et qualitatif
- **Réunion n°2** : Diagnostic qualitatif, définitions des orientations.

Quatre principes de peuplement essentiels pour construire une politique de peuplement pertinente :

➔ La politique de peuplement ne concerne pas seulement le quartier prioritaire, mais l'ensemble des quartiers et des communes du territoire ;

➔ La politique de peuplement ne concerne pas seulement les ménages les plus vulnérables mais l'ensemble des ménages ;

➔ La politique de peuplement ne concerne pas uniquement le parc locatif social mais plus globalement l'ensemble du parc de logements, y compris le parc privé ;

➔ La politique de peuplement et de mixité sociale = un levier pour mieux répondre aux besoins en logement dans les différentes communes du territoire.

Les éléments de contexte à prendre en compte dans la réflexion sur l'amélioration des équilibres de peuplement pour définir une stratégie réaliste

POINT D'APPUI	POINT DE FRAGILITE
Un rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale = parmi les logements locatifs sociaux, réhabilitation du quartier Blaizot avec 37 nouveaux logements construits.	73.5 % de l'offre locative sociale est concentrée sur la commune de L'Aigle ;
Projet de réhabilitation du quartier des Vaux avec déconstruction de 66 logements à l'horizon 2022 et 78 logements à l'horizon 2026 et reconstruction de 10 logements en 2022 et 10 en 2026 (cf PSP Orne Habitat)	Un contexte « mouvant » pour les organismes de logement social (loi de finances, projet de loi ELAN…)
Une réflexion est prévue pour la mise en place d'une OPAH qui permettrait d'accompagner le parc privé dans sa vocation en complémentarité avec l'offre sociale.	Des niveaux de loyers différenciés entre les communes et les quartiers
	Etat du parc social individuel avec faible loyer mais charges importantes
	Marché détendu et faible tension sur le parc locatif social

Bilan des attributions pour les ménages issus du 1er quartile :

Rappel :

La mesure revient à une obligation de consacrer **au moins 25 %** des attributions effectives au quartile des demandeurs les plus pauvres. Cette obligation concerne les attributions effectives, c'est-à-dire suivies de baux signés. Il s'agit d'une obligation de résultat qui porte sur l'ensemble de l'EPCI.

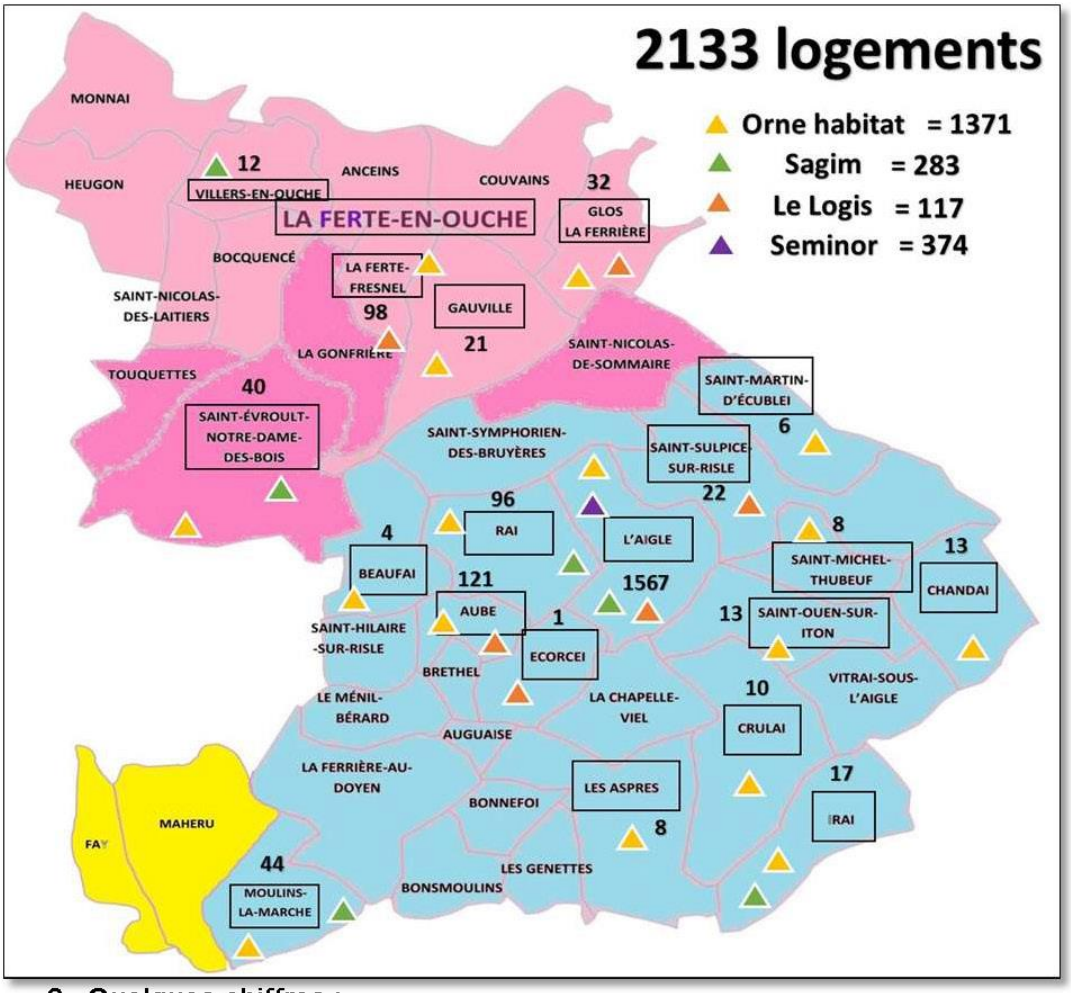
Taux d'attribution en 2017 : **14 %**	Taux d'attribution en 2018 : **23 %**

Bilan attribution public prioritaire :

En 2018, **23%** des attributions de logements sur l'EPCI ont été réalisés au bénéfice de ménages prioritaire sur le contingent de l'Etat.

II. ANALYSE QUANTITATIVE

1. Nombre de logements sur le territoire de la CDC des Pays de L'Aigle



2. Quelques chiffres :

- Le nombre de logements sociaux sur le territoire s'élève à **2133.**
- Répartition des logements en % :

ORNE HABITAT	SAGIM	LE LOGIS	SEMINOR
64.27 %	13.26%	5.48 %	17.53 %

L'ensemble des logements sont répartis sur **16 communes**.

73.5 % des logements se situent sur la commune de L'Aigle, dont 29 % en QPV.

La typologie des logements des logements sociaux est la suivante : T1 = 6 % ; **T2 = 23 % ; T3=37 % ; T4= 28 %** ; T5=6 %

Les logements individuels représentent 24 % et les logements collectifs représentent 76 %.

Répartition des logements par bailleurs, par communes :

	COMMUNES	ORNE HAB	SAGIM	LOGIS	SEM	TOTAL
1	L'AIGLE	952	182	59	374	1567
2	RAI	64	32			96
3	AUBE	113		8		121
4	BEAUFAI	4				4
5	ECORCEI			1		1
6	CHANDAI	13				13
7	CRULAI	10				10
8	IRAI	5	12			17
9	LA FERTE EN OUCHE	124	12	27		163
10	LES ASPRES	8				8
11	MOULINS LA MARCHE	21	23			44
12	ST EVROULT NDB	18	22			40
13	ST MICHEL	8				8
14	ST OUEN	13				13
15	ST MARTIN	6				6
16	ST SULPICE			22		22
	TOTAL	1359	283	117	374	2133

III. UNE STRATEGIE DE TENDRE VERS DE MEILLEURS EQUILIBRES SOCIO-TERRITORIAUX AU TRAVERS DE LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT : UNE STRATEGIE DECLINEE EN 3 AXES D'ORIENTATIONS-CADRES

Les membres de la CIL souhaitent globalement tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels, entre les différents secteurs et quartiers de la ville de L'AIGLE mais aussi au sein des différents segments du parc de logements. L'objectif d'un meilleur équilibre socio-territorial au sein du parc locatif social aux différentes échelles (entre les secteurs géographiques, les communes, les quartiers) implique de travailler sur deux axes complémentaires :

- Tendre vers une contribution plus équilibrée des différents secteurs et quartiers de la ville de L'AIGLE dans l'accueil des ménages les plus modestes et des ménages fragiles.

- Etre en capacité de fidéliser ou d'attirer de nouveaux profils de ménages dans les secteurs et quartiers où la spécialisation sociale est marquée, notamment dans le quartier prioritaire.

Dans cette optique et au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic, Les membres de la CIL ont défini 3 axes stratégiques pour y parvenir.

Ces orientations ne sont pas hiérarchisées : elles s'inscrivent dans une stratégie globale.

La stratégie repose sur la mise en œuvre coordonnée de ces 3 axes interdépendants.

- **AXE 1** : Mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...).
- **AXE 2** : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social.
- **AXE 3** : Engager une véritable démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial.

La stratégie engagée et formalisée dans le présent document sera mise en œuvre progressivement et dans la durée. Elle pourra être actualisée et revisitée en fonction de l'évolution des contraintes ou de l'émergence de nouvelles marges de manœuvre / opportunités (des dynamiques sociodémographiques plus favorables, effet levier des actions conduites pour améliorer l'attractivité du parc locatif social existant).

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) détaillera l'ensemble des leviers à mobiliser : amélioration de l'attractivité des logements locatifs sociaux et de leur adéquation aux besoins et attentes des ménages, valorisation et promotion du parc locatif public pour diversifier les profils des demandeurs, développement d'une offre d'habitat plus diversifiée dans le quartier prioritaire de la politique de la ville, évolution des modalités de travail et de coopération entre les différents acteurs concernés...

Des ateliers techniques réunissant les acteurs concernés (services de l'Etat, Département, bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation) pourront prochainement être organisés pour établir des propositions de déclinaison opérationnelle de ces orientations (leviers et actions à mettre en œuvre), qui seront ensuite soumises à la Conférence Intercommunale du Logement.

1. AXE 1 : Mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)

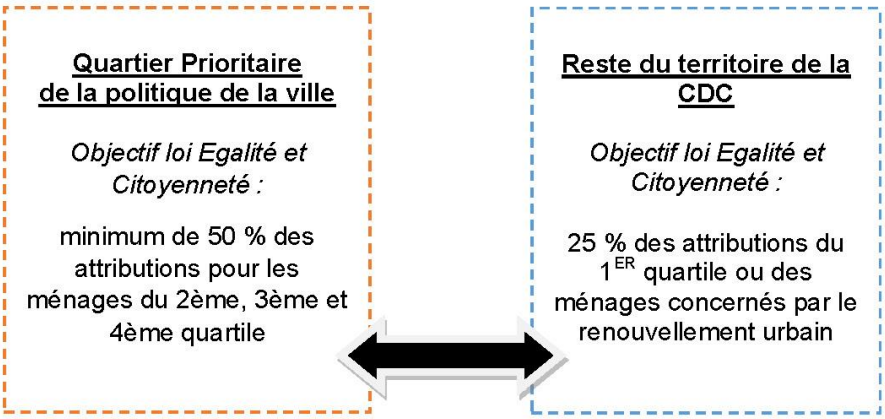
a. Axe 1 – orientation 1 : Développer une offre de logement accessible en dehors du QPV

OBJECTIF: Assurer un meilleur équilibre dans la répartition du parc social sur le territoire, afin de limiter sa concentration et diversifier l'offre sur l'ensemble de l'EPCI.

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs que les EPCI dotés ou tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat et comprenant au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- Tous les contingents doivent réserver 25% de leurs attributions aux ménages DALO, aux ménages prioritaires et à ceux relevant des accords collectifs.

- L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au 1er quartile ou concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Un taux minimum de 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles. Ce taux est un minimum, il peut être adapté.



Au regard de ces constats :

- la priorité est de se mobiliser collectivement , CDC , bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation – pour mettre en œuvre l'objectif de 25% des attributions hors quartiers prioritaires pour des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;
- en quartier prioritaire, il faut veiller aux attributions pour des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles.

Pour la première Convention Intercommunale d'Attribution, les objectifs concernant les attributions seront à définir.

- **Objectifs quantitatifs** : analyser les attributions par commune sur le territoire de la CDC des Pays de L'Aigle.
- **Objectifs qualitatifs** : utilisation de la méthodologie réalisée par le comité technique de la CIL (se référer au tableau en annexe)

b. **Axe 1 – orientation 2 :** Améliorer l'image du quartier prioritaire pour le rendre plus attractif et favoriser la mixité sociale

OBJECTIF : Favoriser la mixité sociale en renforçant l'attractivité du quartier prioritaire, en améliorant son image.

La politique d'attribution et de mutation dans le parc locatif social vise à répondre à la demande de logements de ménages, tout en prenant en compte la nécessité d'assurer au sein du parc une mixité parmi les habitants.

Dans le respect des obligations du code de la construction et de l'habitation sur les attributions (article L441-1 et suivants), et en prenant en compte leurs objectifs propres de

lutte contre la vacance, les organismes HLM attribuent les logements en veillant à l'équilibre social au sein de l'immeuble et des entrées.

Ce quartier doit faire l'objet de dispositions préventives pour veiller au maintien de l'équilibre social et anticiper le renouvellement de population en cours et à venir.
Les attributions dans ce quartier devront notamment prendre en compte des critères d'activité professionnelle et de composition familiale, mais également le critère de ressources pour éviter, la concentration dans un même immeuble ou dans une même cage d'escaliers de ménages présentant des difficultés sociales importantes. En effet, le taux d'activité des ménages occupant le parc social est nettement inférieur dans le quartier de la Madeleine.

Une attention doit être portée sur l'équilibre social à l'échelle des quartiers, voire des territoires de vie pour promouvoir une mixité dans la fréquentation des équipements du quartier, mais également pour garantir leur pérennité.

Afin de promouvoir la mixité sociale et l'accueil de nouvelles populations dans le quartier prioritaire, une attention particulière devra être portée à son image.

Le programme de renouvellement urbain, la communication positive, les actions menées dans le cadre du contrat de ville sont autant de moyens mis en œuvre qui devraient permettre de changer l'image négative dont le quartier souffre aujourd'hui et le rendre plus attractif.

EXEMPLES D'ACTIONS :

- Veiller à ce que le parc hors quartier prioritaire reste accessible aux plus modestes.
- Assurer un meilleur équilibre dans la répartition du parc social sur le territoire de la CDC.
- Mener des actions de communication pour améliorer l'image du quartier, promouvoir les atouts du quartier de la Madeleine.

2. AXE 2 : Faciliter le renouvellement de la population dans le parc social.

a. Axe 2 – Orientation 1 : Faciliter le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain

OBJECTIF : Offrir un parcours résidentiel positif aux ménages concernés par les démolitions

Le quartier prioritaire La Madeleine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, prévoyant notamment la démolition de 32 logements à compter de 2021 et 44 logements en 2024. Par conséquent, le relogement des habitants est à prévoir.

Dans la mesure du possible et en fonction de la disponibilité des logements, le relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain devra être privilégié en dehors du quartier prioritaire.

Afin de respecter :

Les principes généraux de relogement définis par l'article 97 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 et par le règlement général de l'ANRU, les relogements des immeubles démolis dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier de la

Madeleine devront s'articuler avec la stratégie de relogement intégrée dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

L'article 4 du titre 1er du règlement général de l'ANRU, un effort de maitrise du reste à charge des ménages sera exigé.

b. **Axe 2 – Orientation 2** : Favoriser le parcours résidentiel des ménages

OBJECTIF : Favoriser le parcours résidentiel en répondant aux attentes des locataires pour permettre une fluidité du parc social.

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

Le développement d'une offre nouvelle diversifiée en termes de :

- Type d'habitat : petit collectif, individuel groupé, individuel pur
- Montant de loyer
- Localisation : urbain ou rural
- Devra contribuer également au parcours résidentiel des ménages.

EXEMPLES D'ACTIONS

L'objectif que se fixent les acteurs du territoire est d'identifier la demande de logement en répondant prioritairement aux situations suivantes :

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

3. AXE 3 : Engager une véritable démarche partenariale pour contribuer pleinement à l'atteinte des objectifs d'équilibre social et territorial

a. **Axe 3 – Orientation 1 :** Faciliter la coopération inter bailleurs pour permettre l'atteinte des objectifs

OBJECTIFS : Conformément au projet de loi Egalité et Citoyenneté, il s'agit de :

- Définir des objectifs d'attribution visant à mobiliser l'ensemble des contingents pour loger les ménages prioritaires ;
- Loger les ménages les plus modestes en dehors du quartier prioritaire ;
- Mettre en place le dispositif de gestion partagée pour avoir une vision globale des demandeurs en attente dans l'EPCI ;

- Instaurer une commission de coordination pour l'examen des situations complexes et/ou bloquées.

Deux types d'acteurs sont réservataires de logements sur le territoire :

- L'Etat (contingent préfectoral),
- Action Logement

EXEMPLES D'ACTIONS :

- Consacrer au moins 25 % des attributions aux ménages les plus modestes au titre du contingent préfectoral.

- Au moins 25 % des attributions hors quartier prioritaire doivent bénéficier aux ménages aux ressources inférieures au 1er quartile des demandeurs de logement social (tous les contingents).

b. **Axe 3 –Orientation n°2 :** Engager un suivi de l'évolution de l'occupation et de la répartition du parc social afin de mesurer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage et de mixité sociale.

OBJECTIF : Améliorer la connaissance du parc social et son occupation sur le territoire afin de mesurer l'efficacité des mesures engagées.

Dans le cadre de futur PLH, la CDC des Pays de L'Aigle devra mener également une politique d'observation de l'habitat.

Afin de suivre et d'orienter au mieux les politiques d'attribution, une connaissance du parc social et de son occupation est primordiale. Ainsi, un chantier à mettre en œuvre dans le cadre du présent document-cadre est la cartographie et l'amélioration de la connaissance du parc public et de son occupation sociale. En partenariat avec les bailleurs sociaux, un volet occupation sociale sera intégré à l'observatoire de l'habitat.

Les résultats produits par cet observatoire seront partagés avec les partenaires membres de la CIL. Ils serviront à évaluer les effets des orientations sur les attributions, et le cas échéant à réorienter la politique d'attribution définie par la CIL.

EXEMPLE D'ACTIONS :

- Définir des indicateurs de suivi via le fichier partagé de l'Orne afin de suivre les objectifs

- Présentation du bilan annuel en CIL

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

Sans objet

D3 Charte de la concertation le cas échéant

Sans objet

D4 Projet de Charte pour le relogement des habitants

En cours d'élaboration

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

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

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

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

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

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

A6 Tableau de bord des objectifs urbains

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

A8 Plan guide du projet urbain

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

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

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

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

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

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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

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

C3 Fiches descriptives des opérations programmées

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

C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD le cas échéant

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

C7 Convention-cadre relative à l'axe 1 de l'action « Ville Durable et Solidaire » du PIA pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de financement pour la phase de mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du 22 mars 2017, le cas échéant

C8 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle (tableau extrait d'Agora à la date d'examen du projet)[1]

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

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

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

D4 Autre, le cas échéant

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