

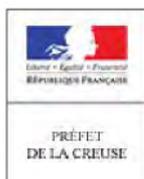


Contrat de ville du **GRAND GUÉRET**

- *Projet Albatros* -

**Protocole d'engagements
renforcés et réciproque**

2019 - 2022



**PROTOCOLE D'ENGAGEMENTS
RENFORCÉS ET RÉCIPROQUES
2019-2022**

Document prenant la forme d'un avenant au contrat de ville valant prorogation de celui-ci jusqu'en 2022 et marquant l'engagement des signataires à poursuivre conjointement la mise en œuvre de cette politique publique.

Entre les signataires

L'Etat, représenté par Magali DEBATTE, Préfète de la Creuse

La Ville de Guéret, représentée par Michel VERGNIER, Maire

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, représentée par Eric CORREIA, Président

Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, représenté par Alain ROUSSET, Président,

Le Conseil Départemental de la Creuse, représenté par Valérie SIMONET, Présidente

L'Education Nationale, représentée par Laurent FICHET, Directrice académique des services de l'éducation nationale

L'Agence Régionale de Santé de Nouvelle Aquitaine, représentée par Michel LAFORCADE, Directeur régional

Le Ministère de la Justice, représenté par Bruno SAUVAGES, Procureur de la République

La Chambre de Commerce et d'Industrie, représenté par Gilles BEAUCHOUX, Président

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, représentée par Paul CHAPUT, Président

Pôle Emploi, représenté par Philippe BOUDEAU, Directeur

La Mission Locale, représentée par Eric JEANSANNETAS, Président

La Caisse des dépôts et consignations, représentée par Barbara BELLE, Directrice régionale Limousin

La Caisse d'Allocation Familiale de la Creuse, représentée par Erwan GARGADENNEC, Directeur

Creusalis, représentée par Frédéric SUCHET, Directeur général

Il est partagé ce qui suit,

Cet avenant au contrat de ville, se réfère aux documents suivants :

- La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014
- Le contrat de ville du Grand Guéret signé le 3 juillet 2015
- L'évaluation à mi-parcours du Contrat de ville, décembre 2018.
- Le Pacte de Dijon « *Cohésion urbaine et sociale : nous nous engageons* », avril 2018
- La circulaire du Premier Ministre du 22 janvier 2019 portant sur la mise en œuvre de la mobilisation nationale pour les habitants des quartiers
- Le Pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises (PAQTE)
- La circulaire interministérielle n°CABINET/2019/25 du 4 février 2019 relative au déploiement du plan 10 000 entreprises pour l'inclusion et l'insertion professionnelle
- Le règlement d'intervention de la région Nouvelle-Aquitaine qui s'appuie sur les dispositifs de droit commun et sur le dispositif spécifique PV voté à la séance plénière du 26 mars 2018 : intervention sur le QPV de l'Albatros en mobilisant prioritairement l'ensemble des politiques sectorielles et, lorsque cela sera nécessaire, le dispositif spécifique d'intervention en faveur de la politique de la ville, adopté le 26 mars 2018.
- Le cadre de référence des conseils citoyens, juin 2014

SOMMAIRE

Propos introductifs5

Caractéristiques du quartier Albatros.....5

Méthode et intentions.....6

I- Habitat, renouvellement urbain, mobilité et cadre de vie8

II- Développement économique, emploi et excellence numérique.....10

III- Éducation – formation – insertion—Jeunesse.....15

IV- Tranquillité publique, justice et santé.....18

V- Politiques transversales.....20

VI- Inscription de la politique de la ville dans les plans nationaux ou départementaux.21

VII- Gouvernance et participation citoyenne22

VIII – Les signataires.....26

Annexes :

1 – Contrat de Ville du Grand Guéret – Évaluation à mi-parcours28

2 – La Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Albatros.....63

Propos introductifs :

Guéret est entrée en politique de la ville lors de la loi de programmation de 2015 qui a fait du niveau de revenu par habitant le critère unique d'éligibilité à cette politique publique.

Cette opportunité d'unir les forces publiques s'est traduite par une construction multi-partenariale du contrat de ville, associant les collectivités locales, les services de l'État, les bailleurs, la CAF, le service public de l'emploi, les associations et les habitants du quartier.

Le 3 juillet 2015, ce sont 16 signataires du contrat de ville qui s'engagent à faire plus pour les habitants du quartier unique du département : l'Albatros. En octobre le premier conseil citoyen se crée réunissant 10 membres actifs qui participent à chaque instance du contrat de ville.

La mutualisation des financements comme force de développement est confortée par l'éligibilité du quartier de Guéret au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Caractéristiques du quartier Albatros :

(source Contrat de ville, juillet 2015):

- Un revenu médian de 9 152 € par unité de consommation,
- Une implantation au cœur de la ville,
- Un agglomérat de différents « îlots » n'ayant pas d'entité historique,
- Un parc social entretenu mais vétuste et qui n'est plus adapté à la composition familiale actuelle,
- Une mixité des types d'habitats,
- Une faible mixité fonctionnelle,
- 43 % des familles avec enfants sont des familles monoparentales,
- 50 % des foyers sont composés d'une seule personne,
- Un isolement réel d'une partie de la population,
- Une image dévalorisée des résidences par les habitants du quartier et par les habitants hors quartier,
- Une faible fréquentation des associations locales par les habitants et notamment les jeunes,
- Un niveau de qualification plus bas que sur le reste du territoire concerné, notamment chez les jeunes,
- Un taux de chômage 2 fois plus important que sur le reste de l'Agglomération
- 1 personne sur 3 n'est pas motorisée,
- Des difficultés scolaires et des choix d'orientations contraints,

Au regard de ces problématiques, 4 enjeux avaient été définis :

1. L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros
2. La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle
3. L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles
4. La réussite éducative et la citoyenneté

L'évaluation à mi-parcours a mis en évidence la pertinence des actions en faveur de la réussite éducative, de la parentalité et des femmes en situation d'isolement, répondant ainsi aux enjeux 3 et 4.

Il apparaît que le domaine de l'emploi reste un champ des possibles où les efforts sont à amplifier, notamment vis-à-vis des plus jeunes actifs du quartier.

Les habitants du quartier sauront compter sur le programme de rénovation urbaine pour voir l'attractivité de l'Albatros renforcée.

L'avenant ne se substitue pas au Contrat de ville du Grand Guéret mais vient en compléter les orientations en prenant en compte les nouvelles mesures gouvernementales en faveur des habitants des quartiers.

Méthode et intentions :

L'année 2019 est l'année de la rénovation du contrat de ville qui doit s'appuyer sur les préconisations issues de l'évaluation à mi-parcours et sur une actualisation des enjeux prioritaires et des modalités de gouvernance. Cette rénovation signe la concrétisation des engagements de l'État, celles des collectivités territoriales et celles des partenaires signataires.

Ce document est guidé par cette volonté partagée et forte qu'à la fin 2022 Guéret puisse sortir de la politique de la ville, signe d'une réussite collective qui engage chacun.

Pour la rédaction de ce protocole, les signataires et le conseil citoyen se sont appuyés sur :

- l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville
- la feuille de route gouvernementale
- les attendus réciproques édictés dans le pacte de DIJON, dès lors que les besoins étaient identifiés sur le territoire.

Ce document a pour vocation d'être la feuille de route locale de la mise en œuvre de la politique de la ville.

Le choix est fait d'un document qui serve efficacement les acteurs de la politique de la ville en ciblant les besoins et les moyens nécessaires pour y répondre. Ce sont donc des objectifs opérationnels réalistes et atteignables que les signataires s'engagent à atteindre.

Ces objectifs opérationnels devront servir les intentions suivantes :

- Réaffirmer la mobilisation du droit commun comme premier levier à la restauration de l'égalité républicaine et ainsi améliorer les conditions de vie des habitants
- Renforcer l'intervention sur les enjeux prioritaires du contrat de ville confirmés dans l'évaluation à mi-parcours
- Réaffirmer le principe d'une gouvernance partagée, associant pleinement le conseil citoyen
- Améliorer l'animation du contrat de ville et l'évaluation de sa mise en œuvre, notamment la mesure du droit commun
- Accompagner la rénovation urbaine et l'amélioration du cadre de vie du quartier via notamment la convention GUP-PRU et l'animation du réseau d'acteurs

I – Habitat, renouvellement urbain, mobilité et cadre de vie

→ Contexte et enjeux

Le quartier Albatros bénéficie d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional. Le programme d'action sur l'environnement urbain des habitants du quartier est en cohérence avec le diagnostic du contrat de ville et le protocole de préfiguration.

L'objectif poursuivi est d'apporter une réponse aux conflits d'usages des espaces extérieurs et d'encourager une appropriation de ces espaces partagés avec une offre d'occupation variée : jardins, aires de jeux, espaces de convivialité.

Par ces transformations à venir c'est l'image du quartier qui devrait être modifiée, comme le souhaitent les habitants, pour être fiers de vivre dans l'Albatros. Il s'agit aussi d'ouvrir par cette nouvelle attractivité le quartier à de nouvelles populations pour y vivre ou y passer dans le but de « dé-stigmatiser » le quartier prioritaire et de l'ouvrir vers l'extérieur.

Le quartier est implanté dans la ville préfecture avec un éloignement de 15 minutes au plus, à pied, du centre. Aussi, ce sont les mobilités douces qui constituent l'enjeu majeur du volet mobilité quotidienne du contrat de ville.

L'association des habitants, dès les premiers diagnostics urbains, a été fructueuse pour chaque partie prenante : appropriation par les habitants du projet urbain et des profondes modifications annoncées ; pertinence du projet répondant aux attentes des habitants. Le maintien de cette dynamique est un préalable à la réussite du projet sur le long terme.

→ Engagements complémentaires à ceux déjà réalisés depuis 2015

Programme de renouvellement urbain	<p><u>Action 1 : Cheminement doux</u> Porté par la communauté d'agglomération du Grand Guéret, la desserte de trois des cinq îlots constituant le quartier prioritaire sera amélioré pour permettre des déplacements aisés et sécurisés vers les écoles, les commerces et le centre-ville.</p>
	<p><u>Action 2 : Démolition d'un immeuble</u> Portée par le bailleur unique Creusalis, cette entreprise de démolition d'un immeuble vétuste du quartier répond à trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'adaptation du parc immobilier aux nouvelles typologies de familles ; • Offrir un espace de vie exploitable par les habitants du quartier et de la ville ; • Changer l'image du quartier avec la disparition de son immeuble le plus stigmatisant dans l'imaginaire collectif.

	<p><u>Action 3 : Résidentialisation</u> Portée par la ville et le bailleur, ce sont quatre îlots sur cinq qui bénéficieront d'une réhabilitation des espaces extérieurs pour répondre aux conflits d'usages existants et proposer des espaces collectifs conviviaux.</p>
<p>La gestion urbaine de proximité</p>	<p><u>Action 4 : Animation de la convention GUP-PRU</u> Gouvernance collégiale des acteurs du projet urbain, il s'agira d'utiliser cet outil de gouvernance pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suivre l'avancement des travaux du NPNRU ; • Informer les habitants par la participation du conseil citoyen, du CAVL Anima et de l'association de quartier Oasis aux réunions ; • Répondre aux problématiques quotidiennes dans le quartier.
<p>Utilisation particulière de l'abattement de la Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans le cadre de ce protocole</p>	<p><u>Action 5 : réhabilitation d'un local associatif de proximité</u> Porté par le bailleur, le local associatif OASIS sera réhabilité pour permettre une cohabitation intergénérationnelle et faire du local un lieu de médiation numérique. L'usage de cet abattement est discuté et validé en comité de pilotage 2 fois par an, occasions d'étudier toutes nouvelles propositions d'utilisation des crédits, et réflexion sur le réaménagement des locaux en fonction des besoins des habitants</p> <hr/> <p><u>Action 6 : Résidentialisation d'un pied d'immeuble</u> Sur les îlot Sylvain Blanchet / Madeleine Chapelle : poursuivre l'aménagement de la traversée entre les deux îlots pour sécuriser le passage des enfants sur la route, embellissement paysagé avec association des habitants, enrobé du parking.</p>
<p>L'accompagnement au changement</p>	<p><u>Action 7 : Collecte de mémoire</u> Un projet de collecte de mémoire est porté par l'association Radio Pays de Guéret pour accompagner les habitants en amont, pendant et après la démolition de l'immeuble. L'objectif est de permettre aux habitants de raconter leur quartier et de laisser une trace de cette histoire qui va disparaître. Projet sur 3 ans. Financement : État (DDCSPP, DRAC), Bailleur et collectivités locales à travers la TFPB</p>

Mobilité	<u>Action 8 : Améliorer la desserte du quartier prioritaire</u> En matière de solidarités et de mobilités quotidiennes, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'est engagée dans un projet d'agrandissement de son réseau de transport en commun. Cette démarche a notamment pour objectif de faciliter la circulation vers les lieux de loisirs, de vie, de culture pour les familles du quartier.
	<u>Action 9 : Faciliter l'accès aux actions inscrites dans la programmation du contrat de ville</u> La ville réfléchit, avec ses partenaires, à améliorer le déplacement des enfants vers les lieux d'activités.

→ Indicateurs

- Indicateurs de la Convention de renouvellement urbain (voir annexe 2)
- M² dédiés aux activités se déroulant dans les locaux de proximité / hausse fréquentation de ces lieux
- Nombre de réunions de la GUP-PRU
- Nombre d'habitants du quartier ayant participé à l'action de collecte de mémoire
- Evolution de la fréquentation des transports en commun par les habitants du quartier

II – Développement économique, emploi et numérique

→ Contexte et enjeux

Le quartier Albatros est un quartier résidentiel, situé en plein centre de la ville préfecture du département. Les services et les commerces sont accessibles en transport en commun et à pied.

Le nombre de demandeurs d'emploi inscrits au second trimestre 2019 est en baisse de 6 % avec 242 personnes accompagnées par Pôle emploi, contre 258 en 2018 à la même période. Parmi eux :

- 20 % ont moins de 26 ans, soit 4 points de plus que sur le reste du territoire guéretois
- 45 % sont inscrits depuis plus de 12 mois
- 40 % sont non qualifiés, 10 points de plus que sur le reste du territoire guéretois
- 28 % d'entre eux sont bénéficiaires du RSA, soit deux fois plus que sur le territoire hors QPV.

La mobilisation des habitants du quartier sur la création d'entreprise n'a pas encore porté ses fruits. En matière d'emploi, les besoins des entreprises guéretoises ne sont pas suffisamment pourvus par les habitants du quartier. Des embauches hors département sont parfois nécessaires.

L'illectronisme est une réalité constatée par les travailleurs sociaux, les associations de quartier et les médiateurs sociaux. Un questionnaire auprès des habitants montre que, malgré la présence d'internet et d'objets connectés (ordinateur ou tablettes) dans 7 ménages sur 10 sur le quartier, l'usage pour la recherche d'emploi et les démarches administratives est le moins fréquent. On constate également que l'exclusion numérique s'accroît avec l'âge.

Les habitants en démarche d'insertion professionnelle sont confrontés à des difficultés de garde d'enfants, sur horaires atypiques notamment, et de mobilité, pour les foyers monoparentaux plus particulièrement.

→ Engagements complémentaires à ceux déjà réalisés depuis 2015

Réduire la fracture numérique	<p><u>Action 10 : Implantation d'un lieu de médiation numérique dans le quartier</u></p> <p>Porté par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret la « Quincaillerie », tiers lieu dédié au numérique, ouvrira ses portes dans le quartier Albatros avant la fin 2019. Cette délocalisation va permettre : d'offrir un lieu d'accueil inconditionnel à proximité des habitants du QPV, d'ouvrir la gouvernance aux initiatives citoyennes, de permettre l'émergence de projets, d'accompagner à l'appropriation de l'outil numérique jusqu'à l'autonomie des personnes.</p> <p>Les collectivités locales s'engagent à promouvoir le lieu auprès des habitants (communication spécifique, médiateurs sociaux).</p> <p>L'État soutiendra si besoin des actions via ses crédits spécifiques permettant l'appropriation du lieu par les habitants.</p>
	<p><u>Action 11 : Expérimentation du Pass numérique</u></p> <p>Portée par le Conseil Départemental, La Creuse est un des territoires expérimentaux de ce dispositif. Le déploiement du Pass numérique (chéquiers) ambitionne à minima de rendre autonome la population creusoise dans ses démarches administratives, qui à l'horizon 2024, seront toutes dématérialisées, mais aussi de faire monter en compétences numériques plus spécifiques pour répondre aux nouvelles exigences du marché de l'emploi par exemple.</p> <p>La distribution des Pass sera assurée par différents acteurs :</p>

	<p>UTAS, Collectivités, prescripteurs, Caf, centres sociaux, médiateurs, tiers lieux.</p> <p>Pour le quartier de L'Albatros la DDCSPP, avec le bop 147, s'engage à financer des chèquiers dédiés au public QPV. Ils seront distribués par les trois adultes relais rattachés au centre social Anima. La Région, par son réseau de mission locales, participe au financement et à la distribution des chèques</p> <p>Financement : Conseil départemental, Fond Social Européen, État (agence nationale du numérique, DDCSPP), Conseil régional.</p> <p><u>Action 12 : La fibre installée dans le quartier d'ici 2021</u> La Communauté d'Agglomération a passé en 2015 une convention avec Orange, dans le cadre des AMII, afin de faire déployer la Fibre Optique à l'Abonné sur tout son territoire. Le QPV fait partie de la troisième tranche de déploiement sur Guéret. Les travaux ont débuté en 2019 et la totalité du Quartier doit être « fibré » au 31/12/2020.</p>
<p>Favoriser l'insertion professionnelle des habitants du quartier Albatros par l'emploi ou la création d'activité</p>	<p><u>Action 13 : Pacte Avec les Quartiers pour Toutes les Entreprises (PAQTE)</u> Le PAQTE est déployé en Creuse en partenariat étroit avec la DIRECCTE. La DRDJSCS, la DDCSPP 23 et la Région Nouvelle Aquitaine cofinanceront une ingénierie dédié à la mise en œuvre d'actions qui concourront toutes à l'engagement des entreprises pour les habitants du QPV : visites mystères d'entreprises en lien avec l'offre de formation du territoire, job dating, stage de 3^e de qualité. Cette ingénierie/animation aura pour objectif de signer au moins 10 conventions PAQTE avant la fin du premier semestre 2020.</p> <p><u>Action 14 : « 10 000 entreprises inclusives »</u> En partenariat avec la DDCSPP et les entreprises volontaires, le club d'entreprises départemental est constitué, la charte rédigée et les leaders identifiés. L'objectif est de faire de PAQTE un levier pour le club et inversement pour valoriser l'engagement des entreprises déjà très significatif sur le territoire.</p>

	<p><u>Action 15 : Parcours Emploi Compétence (PEC) et Insertion par l'Activité Économique (IAE)</u> Sensibilisations particulières en direction du public QPV éligible à la mesure PEC et à l'IAE : Préparation des candidats lors de l'organisation de différents ateliers, entretiens individuels.</p>
	<p><u>Action 16 : Emplois Francs :</u> Préparation des demandeurs d'emploi du QPV par un accompagnement individuel renforcé : lien avec l'offre de formation, action de mobilisation, etc. Promotion du dispositif emplois francs après des employeurs, associations, partenaires</p>
	<p><u>Action 17 : Territoire zéro chômeurs de longue durée (TZCLD)</u> Car personne n'est inemployable, la Communauté d'Agglomération est en phase de déploiement de l'expérimentation TZCLD. Le QPV est identifié comme territoire bénéficiaire de ce projet. L'ambition est de démarrer dès janvier 2020 le travail avec les volontaires pour bâtir ensemble l'entreprise à but d'emploi. Cette action est cependant tributaire du lancement de la deuxième phase d'expérimentation et de l'approbation du dossier de candidature.</p>
	<p><u>Action 18 : Clause d'insertion dans les marchés publics</u> La communauté d'agglomération du Grand Guéret a déjà mis en œuvre cette disposition pour le chantier de la Quincaillerie (tiers lieu numérique installé dans le QPV fin 2019), les partenaires et signataires s'engagent à systématiser la mise en œuvre de clause d'insertion dans les marchés publics, dès que les conditions le permettront. Le bailleur dans le cadre de la convention ANRU a l'obligation d'intégrer la clause d'insertion dans le marché public pour la démolition. La ville s'engage à intégrer des clauses d'insertion dans le cadre du projet ANRU, pour les chantiers dont elle a la maîtrise d'œuvre.</p>
	<p><u>Action 19 : « Entreprendre, la Région à vos côtés »</u> La région s'engage à contribuer à une meilleure orientation et consolidation des parcours d'accompagnement à la création / reprise d'activité des publics des quartiers prioritaires et faciliter le développement de projets structurants pour favoriser leur insertion professionnelle : créer les conditions favorables à la création / transmission</p>

	<p>d'activités et, permettre le développement des entreprises existantes.</p>
	<p><u>Action 20 : Pôle emploi s'engage :</u> -Lors de manifestations type forum, salons, préparation des candidats du QPV : Ateliers, entretiens individuels... -Actions de communication renforcée vers le public QPV (envoi de SMS, ou de mails) pour promouvoir les actions organisées par l'agence de Guéret, notamment toutes les actions en lien avec les difficultés de recrutement -Renforcement de la collaboration avec l'adulte relais du QPV.</p>
	<p><u>Action 21 : Une Maison d'Assistant(e)s Maternel(le)s dans le quartier :</u> La CAF et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ont lancé une réflexion multi partenariale sur la question de la garde d'enfant sur le territoire aggloméré et plus particulièrement sur le QPV, comprenant les questions d'horaires atypiques et de proximité. Ce projet à vocation d'insertion professionnelle pour les futur(e)s assistant(e)s maternel(le)s qui devront être issus du QPV et pour les parents employeurs qui résident dans le QPV et trouvent une solution de garde permettant d'aller en emploi, est inscrit dans la convention « plan pauvreté ». Partenaires : Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, Bailleur, Caf, Conseil départemental, DDFE, DDCSPP, RAM, Pôle Emploi, Ville, CFPPA Financements actés à ce jour : Conseil départemental / État via la convention Plan Pauvreté, DDCSPP (Politique de la ville/DDFE)</p>

→ Indicateurs

- Nombre de Pass numériques utilisés dans les lieux de médiation numérique
- Nombre d'habitants du QPV participant aux actions d'insertion professionnelle
- Nombre d'habitants QPV en PEC et IAE
- Nombre de familles du QPV bénéficiaires de la MAM
- Evolution du nombre de Personnes privées durablement d'emploi.

III – Éducation – formation – insertion – Jeunesse

→ Contexte et enjeux

La fréquentation des associations d'accompagnement à la scolarité est en forte hausse depuis l'entrée en politique de la ville avec 50 % des enfants résident dans le quartier et scolarisés dans le primaire inscrits pour l'année 2018-2019. L'offre de proximité avec deux associations principales participe de cet engouement qui peut aussi dire l'impossibilité des parents à assurer ce suivi : manque de temps, maîtrise jugées insuffisantes des savoirs de base, maîtrise de la langue française, organisation du logement.

L'orientation des enfants vers le programme de réussite éducative (PRE) corrobore le besoin de soutien à la parentalité puisque 1/3 des demandes de prises en charge sont faites par les parents. Parmi les parcours proposés, l'ouverture sur le monde est une proposition faite dans 40 % des cas (accès loisirs, sports, cultures, vacances), en complément toujours d'un accompagnement spécifique dans le domaine de la santé, de la scolarité ou de la parentalité.

Les adolescents et jeunes adultes oisifs sont encore trop nombreux. Les chiffres de la mission locales montrent un désintérêt des jeunes résident dans le quartier pour la formation qui souhaitent accéder à l'emploi directement. Pour autant l'apprentissage qui concilie les deux et répond ainsi au besoin de rémunération de ces jeunes commence à trouver un écho favorable auprès de ce public cible.

La fin du dispositif « emplois associatifs » de l'ex-région Limousin dans les conditions actuelles à l'horizon 2020 inquiète les structures associatives du territoire. S'ajoute à cela la difficulté à renouveler les bénévoles.

Le maintien des emplois jusqu'ici aidés nécessitera une attention particulière afin de continuer à offrir à la population des services de même qualité.

→ Engagements complémentaires à ceux déjà réalisés depuis 2015

Réussite éducative	<p><u>Action 22 : Le programme de réussite éducative</u> L'État, à travers la DASEN, s'engage à financer la coordination du dispositif par la mise à disposition d'1/2 ETP. L'État s'engage à travers le DDCSPP et les crédits spécifiques du bop 147 à co-financer le fonctionnement du dispositif. La ville s'engage à porter le dispositif via la Caisse des écoles, à subventionner le dispositif et à dédier un adulte relais spécifiquement au PRE</p>
--------------------	---

	<p><u>Action 23 : Action collective pour les parents éloignés de l'école (en cours de construction)</u> Proposer un évènement convivial associant les enfants et leur famille aux différents personnels des établissements du second degré, puisque c'est à l'entrée au collège que beaucoup de parents ne rentrent plus dans le lieu scolaire, souvent par appréhension des enseignants, des discours institutionnels). Chacun trouvera sa place dans l'organisation et s'investira au cours des préparatifs. Partenaires : Écoles, collèges (dans le cadre du conseil école-collège), PRE</p>
	<p><u>Action 24 : Action de soutien à la Parentalité</u> La Ville s'engage à poursuivre l'accompagnement des familles via le CAVL AnimA qui porte le poste de référent famille.</p>
Inclusion sociale	<p><u>Action 25 : Développer les actions sportives à vocation d'inclusion sociale</u> L'État s'engage à aider les acteurs sportifs mettant en œuvre des actions pour l'inclusion par le sport (associations socio-sportives, clubs ou fédérations) notamment l'accompagnement par le sport des femmes et des jeunes en situation de décrochage.</p>
	<p><u>Action 26 : Lien social</u> La ville de Guéret s'engage à poursuivre et développer toutes actions concourant au lien social et humain entre les habitants et particulièrement les habitants du QPV (par exemple Quartiers d'été, Jardins partagés et le café des parents,...)</p>
Jeunesse	<p><u>Action 27 : Action ados et jeunes adultes</u> La ville s'engage à conduire une réflexion pour prendre en compte les besoins et attentes des jeunes adolescents L'État s'engage à dédier un conventionnement adulte relai pour la médiation envers les jeunes du quartier et plus largement à la prévention de proximité</p>
	<p><u>Action 28 : Emploi saisonnier</u> La Communauté d'Agglomération s'engage à veiller à l'égal accès et à la mixité des candidatures pour pourvoir aux emplois saisonniers proposés. Pour ce faire une</p>

	<p>communication spécifique à destination des habitants du quartier est mise en place via la mobilisation de la mission locale et des acteurs de terrain.</p> <p>La Ville s'engage à favoriser la mixité des personnes recrutées</p>
Insertion/formation	<p><u>Action 29 : Service civique</u></p> <p>En 2018 le nombre de jeune en mission de service civique résidant dans le quartier représentait 4 % du nombre départemental de jeune en mission. L'État s'engage à promouvoir encore l'accueil de jeune issu du QPV auprès des structures engagées dans le dispositif pour à minima maintenir ce niveau ou bien le dépasser.</p>
Action transversale	<p><u>Action 30 : le plan d'investissement dans les compétences (PIC)</u></p> <p>L'État s'est engagé en faveur de la formation et de l'insertion professionnelle à travers le plan d'investissement dans les compétences (PIC). Déclinés au niveau local, les appels à projet « prépa apprentissage », « 100 % inclusion » et « repérer les publics invisibles » sont destinés aux jeunes sans qualification et aux chômeurs de longue durée issus notamment des quartiers prioritaires.</p> <p>La région s'engage à favoriser les besoins régionaux en matière d'emploi, de compétences et de qualification notamment des publics les plus vulnérables résidant dans les quartiers prioritaires en favorisant la remobilisation, l'accès à l'information (métiers, formations, emplois), l'entrée en parcours de formation ou d'insertion professionnelle et la levée des freins à la réussite des parcours.</p> <p><u>Action 31 : Réflexion sur la fin des emplois associatifs</u></p> <p>La région et les services de l'État réfléchissent à l'après « emploi associatif » dans l'objectif de maintenir les activités du secteur associatif en direction des habitants du QPV.</p> <p><u>Action 32 : Réflexion sur le maintien des emplois nécessaire à la conduite des actions du contrat de ville</u></p>

→ Indicateurs

- Nombre de parcours PRE
- Nombre de parcours PRE orientés vers le droit commun
- Nombre de jeunes en mission de service civique résident dans le QPV

- Nombre de structures intervenant dans le QPV accueillant des volontaires en service civique
- Nombre d'habitants du QPV accédant à une formation qualifiante

IV- Tranquillité publique, justice et santé

→ Contexte

Sur le quartier Albatros les 3 îlots (Brésard, Olivier de Pierrebourg et Sylvain Blanchet) présentent des conflits de voisinage et regroupements (adolescents et jeunes adultes) qui contribuent au sentiment d'insécurité des habitants. En effet, un questionnaire auprès des habitants fait état d'une baisse du nombre d'habitant déclarant son quartier « calme » (cf : évaluation à mi-parcours).

Pourtant les chiffres de la Direction départementale de la sécurité publique et la protection judiciaire de la jeunesse ne montrent pas d'écart notable du nombre d'acte d'incivilité ou de délit depuis l'entrée en politique de la ville entre le quartier et le reste de la ville. Le sentiment de quiétude n'est pas toujours corrélé au sentiment d'insécurité. C'est donc bien un sentiment de tranquillité qui se perd et un besoin de présence humaine qui s'affirme.

Dans les îlots où des rassemblement ou trafic étaient constatés, la police a augmenté ses passages et ses interventions pour un résultat concluant. Parfois c'est un déplacement du problème qui s'opère, obligeant à une vigilance de tous les acteurs.

→ Engagements complémentaires à ceux déjà réalisés depuis 2015

Prévention de la délinquance	<p><u>Action 33: Conseil Local de Sécurité et Prévention de la Délinquance</u> La ville s'engage à maintenir une médiation de proximité dans le quartier avec un poste dédié. L'État s'engage à examiner avec intérêt les besoins de financement pour la mise en œuvre des actions du CLSPD, au regard des résultats obtenus.</p>
	<p><u>Action 34: Médiateur social de prévention</u> L'État s'engage un conventionnement adulte relai pour la médiation envers les jeunes du quartier et plus largement à la prévention de proximité</p>
	<p><u>Action 35: Rapprochement police-population : « Les bonnes pratiques d'internet »</u></p>

	<p>Le Conseil citoyen reconduit pour la troisième année en 2020 son partenariat avec la DDSP en déclinant l'action « rapprochement police population » auprès de nouveaux publics avec le support d'internet et de ses usages comme outil de médiation.</p>
Accès à la santé	<p><u>Action 36: animateurs de Santé publique (ASP)</u> L'Agence Régionale de Santé s'engage à mettre à disposition les animateurs de santé publique pour déployer les actions inscrites dans le cadre du Contrat Local de Santé départemental au bénéfice des habitants du quartier Albatros, notamment au sein de l'épicerie sociale et solidaire « Papotte et Mijotte » recevant une majorité d'habitants de l'Albatros</p>
	<p><u>Action 37: Ateliers Parcours Prévention Santé :</u> Au départ portés par l'IREPS à destination du public jeune, puis repris par la CARSAT et la CPAM à destination du public en situation de précarité. Les ASP (animateurs de santé publique) co-animent 4 ateliers avec la CARSAT dont le dernier permet un accompagnement vers un bilan de santé au CRESLI.</p>
	<p><u>Action 38 : Petits déjeuners et circuits courts</u> L'éducation nationale met en place des petits déjeuners à l'école maternelle du QPV. En partenariat avec la Mairie de Guéret, chaque matin les élèves commencent la journée par un petit déjeuner équilibré avec une volonté locale de travailler en circuit court. Un projet pédagogique sur la nutrition est déployé en parallèle par les enseignants.</p>

→ Indicateurs

- Nombre de notes adressées à la cellule de veille du CLSPD
- Nombre d'actions des partenaires suite aux notes à la cellule de veille du CLSPD
- Nombre de jeunes/familles participants à l'action « Les bonnes pratiques d'internet »

V- Politiques transversales

Égalité Femme-homme	<p><u>Action 39: le Budget Intégrant l'Égalité (BIE)</u> Travail avec la délégation au droit des femmes sur le BIE auprès des acteurs de la politique de la ville avec une progression dans la mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation, • Accompagnement à la réflexion dès la conceptualisation d'une action • Cotation blanche des actions en 2020 • Action de formation • Cotation des actions à partir de 2021 et prise en compte de la dimension égalité dans l'octroi de subvention
	<p><u>Action 40: Action en direction des femmes</u> L'état s'engage à soutenir des actions non-mixtes à destination des femmes du quartier qui ont besoin de ce palier d'intimité entre pairs pour sortir de l'isolement.</p>
	<p><u>Action 41: « Dé-génification » des métiers</u> Travail conjoint entre le service politique de la ville et la délégation aux droits des femmes pour amener des femmes à se projeter sur des métiers dits d'homme et inversement (actions spécifiques, communication, formation)</p>

Faire République	<p><u>Action 42: Déploiement de la formation Valeurs de la République et Laïcité (VRL) auprès des acteurs de la politique de la ville (professionnels et bénévoles) et des habitants :</u> Le référent départemental (DDCSPP) du plan VRL organise, grâce à un vivier de 5 formateurs, 2 à 3 sessions par an de niveau 3. Une action à destination des cohortes de Garantie Jeune est organisée sur un format allégé d'une journée. L'État s'engage à former tous les acteurs de la médiation qui interviennent sur le quartier (médiateur, adulte relai, service civique, conseil citoyen) et à mobiliser davantage le secteur sportif.</p>
Lutte contre les discriminations	<p><u>Action 43 :</u> La région s'engage à la promotion des stratégies intégrées économie/emploi, l'importance donnée aux femmes et aux jeunes, la promotion de l'égalité des chances et la lutte contre les discriminations, la mise en œuvre de logiques d'intégration du quartier de l'Albatros sur le territoire de Grand Guéret.</p> <p><u>Action 44 ; Lutte contre les discriminations</u> L'Agence régionale de Santé s'engage à mettre en place des ateliers pour lutter contre les préjugés et la stigmatisation en incluant les habitants du quartier via les associations du QPV</p>

VI – Inscription de la politique de la ville dans les plans nationaux ou départementaux

6.1 Plan pauvreté :

Concernant les programmes ou plus largement les politiques sous la responsabilité du Conseil départemental, ils veilleront à prendre en considération les objectifs du contrat de ville et identifieront autant que possible les bénéficiaires qui demeurent sur le quartier prioritaire. En particulier, le Département est signataire avec l'État de la convention d'appui à la lutte contre la pauvreté et l'accès à l'emploi. Celle-ci contient une action spécifique au quartier prioritaire, visant à faciliter l'implantation d'une Maison d'Assistantes Maternelles au sein de l'Albatros.

6.2 Programme 100 % inclusion

Le Conseil départemental a répondu à l'appel à projets 100 % inclusion, dans l'objectif de proposer des accompagnements renouvelés et adaptés aux spécificités des situations

individuelles. Le public en situation d'insertion demeurant sur le quartier de l'Albatros pourra pleinement s'inscrire dans cette démarche, si la candidature creusoise est retenue.

6.3 Pacte Territorial d'Insertion :

Le Département et la Communauté d'Agglomération sont associés, par l'intermédiaire d'une convention renouvelée en 2019 et visant à promouvoir des actions concertées et complémentaires dans l'objectif de faciliter le retour à l'emploi des personnes en situation d'insertion. Ainsi, le Conseil départemental et la Communauté d'Agglomération échangent régulièrement sur leurs projets et veillent à prendre en considération le quartier prioritaire.

Enfin, 2020 sera une année de réflexions et d'échanges, en perspective du nouveau Pacte Territorial d'Insertion, en lien avec la nouvelle politique de cohésion de l'Union Européenne. Les partenaires du contrat de ville seront pleinement associés à cette démarche.

6.4 Contrat local de Santé départemental :

Les élus du territoire, l'ARS et les partenaires institutionnels ont signé le 8 Octobre 2019 le Contrat Local de Santé (CLS) de la Creuse qui a vocation à investir les territoires sur les 5 priorités de santé travaillées avec l'ensemble des acteurs locaux dans le cadre du Plan Santé + 23. Ce format départemental engage toutes les parties dans une feuille de route fixant des orientations réalistes et mesurables. Véritable espace collaboratif et participatif, ce CLS est un outil au service de la santé des Creusois. Il se décline en actions concrètes dont les habitants du quartier de la politique de la ville pourront bénéficier lorsqu'elles seront réalisées sur le secteur du quartier Albatros.

VII – Gouvernance et participation citoyenne

La gouvernance mise en place localement doit permettre de répondre à l'enjeu d'une mobilisation permanente, récurrente et élargie des acteurs.

7.1 Gouvernance stratégique

Le contrat de ville est coiffé par une instance de pilotage stratégique unique co-présidée par l'Agglomération, la Ville et l'État. Cette strate décisionnaire, réunit à chaque moment clé de la démarche, doit être un lieu d'information, d'échange, de débat et de prise de décision entre les plus hauts représentants des institutions signataires du contrat de ville, listés dans ce dernier, afin d'assurer la validation politique des principaux décideurs.

Points d'amélioration : Les deux techniciens présents à cette instance, Le(la) chef(fe) de projet et le(la) délégué(e) à la politique de la ville, doivent s'assurer de la bonne diffusion de l'information en amont de ce temps de réunion et anticiper davantage sur les délais de décision internes à chaque institution.

Une particularité de notre territoire est l'existence d'un comité des financeurs. Sa vocation est l'instruction financière de la programmation annuelle du contrat de ville permettant de mettre en cohérence les différentes politiques publiques que chaque institution porte au regard de ses compétences. Cette instance n'étant pas décrite dans le contrat de ville, en voici sa composition : La Communauté d'Agglomération, la Ville, l'État (DDCSP), la Caisse d'Allocation Familiale, le bailleur Creusalis, le Conseil Départemental, l'Agence Régionale de Santé, La Région, les chambres consulaires. Réuni deux fois par an après la clôture de l'appel à projet, l'objectif poursuivi est de prioriser les actions, de les sélectionner puis de construire un plan de financement.

Points d'amélioration : Une meilleure connaissance des dossiers déposés en amont des réunions par les participants doit être possible et effective. Le(la) chef(fe) de projet et le(la) délégué(e) doivent communiquer les éléments plus en amont de la réunion, les participants doivent prendre connaissance des dossiers avant la réunion.

7.2 Gouvernance opérationnelle

Le(la) chef(fe) de projet et le(la) délégué(e) sont en charge d'animer des points d'étape réguliers, de partager et analyser les réflexions et les productions des différents partenaires afin de maintenir une dynamique collective au profit des habitants du quartier.

Pour ce faire, trois instances existent :

- Le comité technique, réunit autant que de besoin, qui rassemble les techniciens de chaque institution partenaire pour construire des documents de travail, consulter sur la mise en œuvre des orientations gouvernementales, informer, rendre compte, préparer le comité stratégique.
- Les groupes de travail thématiques, réunissant tous les acteurs concernés par la thématique, signataire ou non du contrat de ville. 2 thématiques sur 5 sont aujourd'hui maintenues : Emploi-formation et Éducation-vie associative
- La GUP-PRU, chargée de suivre le NPNRU mais aussi de répondre aux problématiques quotidiennes des habitants dans le quartier lorsque c'est à la portée des services techniques des différents partenaires compétents (Ville, Creusalis, Evolis, ...).

Points d'amélioration :

Il convient de réactiver le groupe de travail « Education-vie associative » par des rencontres régulières. Le chef de projet et le DASEN animeront ce groupe de travail.

La communication auprès des membres du comité technique pour rendre compte du travail fait dans les interstices de rencontres formelle est une nécessité pour partager la

dynamique collective, maintenir l'intérêt et faire réseau autour des habitants du quartier Albatros.

Augmenter le nombre de réunion GUP-PRU, attendu des habitants.

Au-delà de ces principes structurant et des points d'amélioration, une certaine souplesse doit se maintenir entre les acteurs locaux dans l'organisation de la gouvernance opérationnelle du contrat, pour sa mise en œuvre et son suivi. Aussi chaque instance doit pouvoir être réunie autant que de besoin en plus de la fréquence établie dans le contrat de ville et chaque partenaire doit pouvoir être à l'initiative d'une réunion en la proposant soit au (à la) chef(fe) de projet soit au (à la) délégué(e), en charge de l'organiser. L'objectif étant que chacun se sente acteur dans la déclinaison locale de cette politique publique.

7.3 Participation citoyenne et Conseil Citoyen

Les habitants du quartier prioritaire de Guéret ont été associés aux différentes étapes de construction du projet urbain : diagnostics et propositions.

Les structures financées dans le cadre de la politique de la ville, notamment celles qui interviennent presque exclusivement sur le quartier, ont toujours eu la volonté forte d'associer les habitants à l'écriture de leurs projets et des actions.

L'obligation fixée par la loi 2014, autour des tables réservées jusqu'en 2014 aux décideurs institutionnels a modifié le regard et les méthodes de travail de chacun. Aussi prendre l'attache des habitants est devenue une pratique courante, pour les questions de politique de la ville mais pas uniquement.

Pour associer les habitants, il faut des représentants, un accompagnement et un accueil :

- Des représentants : la dynamique du Conseil Citoyen installée immédiatement après la signature du Contrat de ville doit être maintenue et encouragée.
- L'accompagnement : Si à la constitution et pendant les deux premières années les membres ont dû être accompagnés dans la compréhension des documents de travail et du langage institutionnel (sigles), leur présence à chaque instance du contrat de ville leur a permis d'acquérir les « codes » et les connaissances nécessaires à la compréhension de tous les sujets, préalable pour avoir et donner un avis.
- L'accueil : Être présent n'implique pas forcément de participer, c'est le rôle des acteurs que d'inclure et de considérer la parole de ces experts d'usage. Une évolution notable est constatée par les membres du Conseil Citoyen entre les débuts et aujourd'hui. Les prises de parole sont libres voire encouragées.

Points d'amélioration : Le renouvellement des membres du conseil citoyen est un impératif que chaque acteur de la politique de la ville doit considérer comme prioritaire. Les structures financées par le contrat de ville, les médiateurs sociaux et les différents acteurs

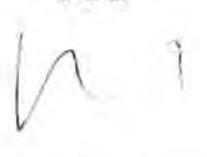
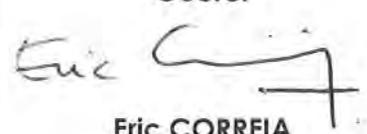
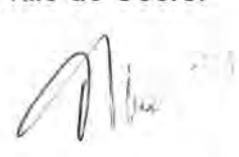
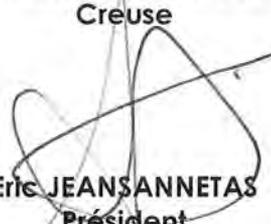
doivent communiquer et informer auprès du public qu'ils rencontrent sur cette instance participative pour assurer le recrutement de nouveaux membres.

VIII – Les signataires :

Les signataires de la présente convention confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions et engagements mentionné tout au long de ses pages.

Date :

Signatures :

<p>L'État</p>  <p>Magali DEBATTE Préfète de la Creuse</p>	<p>La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret</p>  <p>Eric CORREIA Président</p>	<p>La ville de Guéret</p>  <p>Michel VERGNIER Maire</p>
<p>Le Conseil Départemental de la Creuse</p> <p>Valérie SIMONET Présidente</p>	<p>Le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine</p> <p>Alain ROUSSET Président</p>	<p>Le Ministère de la Justice</p> <p>Bruno SAUVAGES Procureur de la République</p>
<p>La chambre de Commerce et d'Industrie</p> <p>Gilles BEAUCHOUX Président</p>	<p>La Cambre de Métiers et de l'Artisanat de la Creuse</p>  <p>Paul CHAPUT Président</p>	<p>La Caisse des Dépôts et Consignations Banque des Territoires</p>  <p>Nicolas JOYEUX Directeur Territorial Délégation de Limoges</p>
<p>La Mission Locale de la Creuse</p>  <p>Eric JEANSANNETAS Président</p>	<p>La Caisse d'Allocation Familiale</p> <p>PO</p>  <p>Stéphanie ABID Directrice Pole Emploi</p>	<p>Creusalis</p>  <p>Frédéric SUCHET Directeur général</p>
<p>L'agence Régionale de Santé</p>  <p>Michel LAFORCADE Directeur général</p>	 <p>Philippe BOUDEAU Directeur</p>	<p>L'éducation Nationale <i>par délégation</i></p>  <p>Laurent FICHET <i>Gilles D'AVANT</i> DASDEN</p>



**ANNEXE 1:
Contrat de Ville du Grand Guéret – Évaluation à mi-parcours
Janvier 2019**



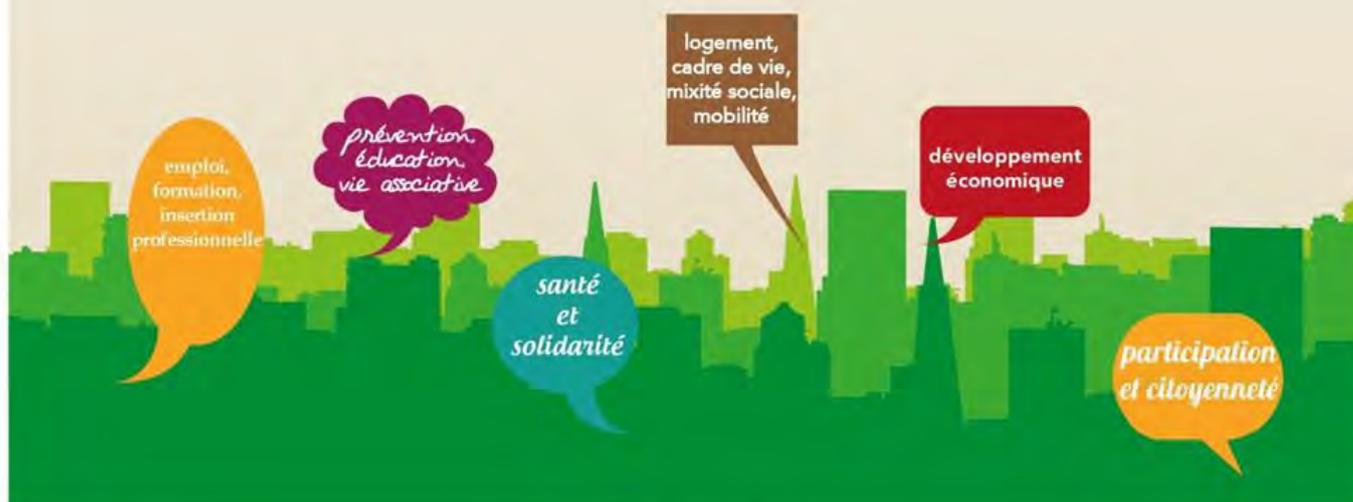
Contrat de ville du **GRAND GUÉRET**

- *Projet Albatros* -

2015 - 2020

**ÉVALUATION A
MI-PARCOURS**

Janvier 2019



PREAMBULE

L'évaluation à mi-parcours du contrat de ville est un attendu du CGET pour mesurer les effets de la politique publique mise en place sur le territoire en juillet 2015 sur la base de la loi de programmation de 2014.

Guéret est un territoire entrant de la politique de la ville comportant un quartier prioritaire unique, l'Albatros, de 1880 habitants.

Les principales caractéristiques de ce quartier sont :

- Un revenu médian de 9152 € par unité de consommation
- Une implantation au coeur de la ville
- Un agglomérat de différents "îlots" n'ayant pas d'entité historique
- Un parc social entretenu mais vétuste et qui n'est plus adapté à la composition familiale actuelle.
- Une mixité des types d'habitat
- Une faible mixité fonctionnelle

Les principales problématiques identifiées lors du diagnostic initial étaient les suivantes :

- 43% des familles avec enfant(s) sont des familles monoparentales
- 50% des ménages sont composés d'une seule personne
- Un isolement réel d'une partie de la population
- Une image dévalorisée des résidences par les habitants du quartier et par les habitants hors quartier
- Une faible fréquentation des associations locales par les habitants et notamment les jeunes
- Un niveau de qualification plus bas que sur le reste du territoire concerné, notamment chez les jeunes
- Un taux de chômage 2 fois plus important que sur le reste de l'Agglomération
- des habitants en attente d'interventions fortes sur les pieds d'immeuble, la voirie, les parkings, les aires de jeux, le traitement des déchets.
- 1 personne sur 3 n'est pas motorisée
- Des difficultés scolaires et des choix d'orientation contraints

Au regard de ces problématiques, 4 enjeux avaient été définis :

- 1. L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros**
- 2. La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle**
- 3. L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles**
- 4. La réussite éducative et la citoyenneté**

L'évaluation à mi-parcours est l'occasion pour Guéret de faire un point d'étape sur l'opérationnalité de la politique menée, de réorienter nos actions mais aussi de mettre en place les outils de mesure d'impact nécessaires manquant sur ce territoire entrant dans cette politique publique.

Notre territoire, avec un seul quartier, représentant 14 % de la population de la ville de Guéret mais compte une ingénierie dédiée restreinte au sein des structures partenaires.

SOMMAIRE

Démarche et limites de l'évaluation	5
I- Actualisation du diagnostic	6
1. Pilier Urbain	6
2. Pilier cohésion sociale	8
3. Pilier développement économique	13
II- Evaluation des actions du contrat de ville	20
1. Attractivité et cadre de vie	21
2. Création de valeurs emploi et insertion professionnelle	24
3. Inclusion sociale et culturelle	25
4. Réussite Educative et citoyenneté	27
III- Gouvernance	29
IV- Mobilisation du droit commun	30
1. Service civique	30
2. Emplois aidés	30
3. Droit commun	31
V- La Participation citoyenne	32
VI – Les orientations pour 2019 – 2020	33

DEMARCHE ET LIMITES DE L'EVALUATION

Pour cette évaluation, nous avons décidé de travailler en deux temps : Réactualisation du diagnostic et évaluation des outils (actions, participation citoyenne et gouvernance).

Pour ce faire, des entretiens individuels ont été menés avec des signataires du contrat de ville et des partenaires pour faire le recueil de données et le recueil des besoins.

Concernant les actions de l'appel à projet, les bilans fournis par les porteurs font la base de l'évaluation quantitative. Lors des entretiens individuels l'appréciation qualitative des acteurs a été sollicitée.

Nous avons procédé de la même manière pour l'évaluation de la gouvernance en interrogeant les signataires et partenaires du contrat de ville sur la qualité de l'animation de cette politique.

Enfin, nous avons repris le questionnaire « habitant » de 2015 utilisé pour le diagnostic initial et nous l'avons amendé de questions complémentaires sur l'évolution de la situation du quartier, pour nous permettre d'analyser les évolutions du point de vue des habitants.

L'évaluation réalisée en interne sous le pilotage du chef de projet politique de la ville du Grand Guéret et de la déléguée du préfet en charge de la politique de la ville s'est heurtée à plusieurs limites

- Les données statistiques récupérables seront celles au 1^{er} janvier 2016 (début du contrat)
- Les actions sur le pilier urbain vont réellement se concrétiser à partir de 2019 (signature de la convention de renouvellement urbain)
- L'absence d'auditeur externe peut subjectiver l'évaluation

I- Actualisation du diagnostic

Guéret est un nouveau territoire de la politique de la ville. Les acteurs locaux travaillant auprès de ce public n'avaient pas tous les outils de mesure adaptés pour faire le portrait du quartier. Trois années après nous disposons de données nouvelles et précises qui nous permettront de mesurer les écarts lors de l'évaluation finale. Aussi vous trouverez dans cette évaluation à mi-parcours des chiffres qui ne peuvent être comparés avec ceux de 2015.

1.LE PILIER URBAIN

1.1 Un quartier prioritaire inchangé dans sa configuration depuis 2014

Le quartier de l'Albatros n'a pas évolué sur le plan urbain entre 2014 et 2017. Ses caractéristiques restent identiques à celles du diagnostic initial du contrat de ville.

Les logements sociaux y sont toujours prédominants avec 80% de la population de l'Albatros qui y réside.

1.2 Une vacance qui augmente ?

Une vacance stable depuis 2015 mais avec un vieillissement des résidents (surtout sur Brésard et Olivier de Pierrebourg) laissant envisager une vacance en devenir. (Etude de Peuplement 2018 et données Creusalis 2018)

1.3 L'inadéquation offre / demande logement

Creusalis nous confirme que les grands logements sont moins sollicités même si une demande nouvelle est apparue avec la prise en charge par l'Etat de logement pour les réfugiés. Mais cette demande ne peut pas être considérée comme pérenne. La présence de nombreuses personnes seules, notamment des retraités dans des grands logements montre une distorsion importante entre les besoins et l'offre.

1.4 Evolution du taux de rotation

Le taux de rotation reste comparable à celui de 2014.

1.5 Image du quartier

L'enquête réalisée en 2018 montre que la perception du quartier par les habitants s'est légèrement dégradée en 3 ans. En 2018, 63% des habitants estiment leur quartier plutôt calme ou très calme contre 69% en 2015. Toutefois, sur Brésard et sur Charles de Gaulle cette baisse est encore plus marquée (40% sur Brésard et 53% sur CDG).

Sur la sécurité dans le quartier, là encore on observe une baisse de 6 points, 68% en 2018 contre 74% en 2015 des habitants se sentent en sécurité ou très en sécurité.

1.6 Connaissance du parc privé (CAGG)

Situation inchangée depuis le diagnostic de 2014.

1.7 Evolution des ménages non motorisés (enquête CAGG 2018)

Il y a toujours 1 personne sur 3 qui n'est pas motorisée. La plupart de ces derniers se déplacent à pied. Pour les autres, une grande majorité se déplace toujours en voiture que ce soit pour travailler, faire ses courses et s'adonner à ses loisirs. La marche est le deuxième mode de déplacement des habitants en 2018. Le bus est utilisé par 10% des habitants pour se rendre à leurs loisirs, 4,5% pour faire ses courses et 2% pour se rendre à leur travail.

1.8 Renforcement et amélioration des locaux de proximité

La création d'un local de proximité sur Charles de Gaulle et l'extension sur le 1^{er} étage du local de Sylvain Blanchet ont renforcé la présence de proximité d'AnimA (centre social de la ville de Guéret) et des associations. Il existe maintenant un local de proximité par îlot mais pas forcément bien adapté aux besoins (cf projet OASIS et saturation d'accueil des locaux d'AnimA)

1.9 Evolution du taux d'équipement numérique (enquête CAGG 2018)

La situation n'a pas évolué entre les deux enquêtes. Nous sommes toujours sur 70% de personnes qui ont accès à internet. La fibre a fait son apparition dans le quartier. Tous les logements seront éligibles à la fibre avant fin 2020.

1.10 Une chaufferie bois centrale remplace le gaz (VG et Creusalis) – évolution des charges pour les habitants (Creusalis)

Le raccordement de la chaufferie bois aux résidences d'Olivier de Pierrebourg, de Brésard et de Charles de Gaulle a permis de stabiliser les dépenses de chauffage des habitants. Toutefois, l'impact financier de ce raccordement s'avère négatif sur les deux premières années pour Creusalis.

2. PILIER COHESION SOCIALE

La situation des jeunes et des familles a peu évolué entre 2011 et 2016. Le pourcentage des moins de 25 ans résidant dans le quartier prioritaire est de 10 points supérieur au reste du territoire de la ville et de l'agglomération (Insee 2016) et le nombre de familles monoparentales, en 2016, atteint plus de 20% dans le QPV contre presque 15 % sur la ville et l'agglomération.

Chaque année, ANIMA (centre social de Guéret) établit en lien avec Creusalis (Bailleur social), une photographie du quartier de l'Albatros (données octobre 2017). En voici quelques éléments :

- Sur le quartier de Sylvain Blanchet/Madeleine Chapelle/Beauregard, le nombre de ménages reste stable. Les mineurs représentent 36% de la population de cet îlot. La précarité est constante et importante.
- Sur Brésard, le nombre de ménages est légèrement en baisse et les mineurs représentent 21% de la population alors que sur Pierrebourg la population est stable avec 27% de mineurs. Toutefois, sur ces deux quartiers on observe un vieillissement de la population.
- La situation sur Charles de Gaulle reste inchangée avec une plus grande mixité sociale.
- Globalement les nouveaux arrivants sont dans des situations plus vulnérables que ceux qui partent. A la précarité et à la non-maîtrise de la langue française s'ajoute une population migrante importante sur Guéret (110 personnes en 2017) dont 90% est hébergée dans le quartier prioritaire.
- Le sentiment des habitants est que la situation se dégrade. Ce sentiment est corroboré par les résultats de l'enquête menée en mars 2018.

<ul style="list-style-type: none">• L'action d'ANIMA permet d'obtenir une bonne participation des familles à la vie sociale du quartier mais le public adolescent (dès 12-13 ans) et les jeunes adultes échappent en partie aux dispositifs mis en place par les partenaires notamment pour ce qui relève de l'insertion sociale et professionnelle.
--

2.1 Des actions de prévention ancrées sur le territoire communal, sources de sécurité pour les habitants

En 2018, la Ville de Guéret poursuit son programme dans le cadre du CLSPD. La ville à renforcer grâce au soutien de l'Etat et à l'embauche d'un troisième adultes-relais sa présence sur le quartier. Anima, le centre social de la ville s'est étoffé avec le recrutement de jeunes en emploi d'avenir et de jeunes en service civique. De son côté, l'équipe d'OASIS, association oeuvrant sur l'îlot de Brésard, s'est également étoffée pour répondre aux attentes des différents publics. L'ensemble des moyens mis en œuvre permet de mener de nombreuses actions de prévention auprès des jeunes.

Toutefois, les habitants constatent toujours des difficultés au sein alternativement de l'îlot Brésard et de l'îlot Pierrebourg. Entre occupation des halls d'immeuble, comportements non civiques, intimidations, dégradations, il se trouve toujours des groupes d'adolescents et jeunes adultes pour alimenter un sentiment d'insécurité à ne pas négliger.

2.2 Le Projet Educatif Territorial au cœur de l'action publique

Malgré l'arrêt des aménagements horaires sur 4,5 jours et la mise en place notamment de nombreuses activités en faveur des enfants de l'école Jacques Prévert, un nouveau projet a été élaboré par la ville de Guéret autour notamment du plan mercredi.... Les Temps Activités Périscolaires permettaient à de nombreux enfants du quartier de l'Albatros de bénéficier d'un accès à de nombreuses activités culturelles et sportives gratuitement. Les TAP permettaient ainsi de réduire l'écart qui existe dans l'accès pour tous à ces activités.

Le retour à la semaine de 4 jours a eu pour conséquence la mise en place du Plan Mercredi pour autant, alors que 100% des enfants pouvait bénéficier des TAP en 2017, ils ne sont plus que 50% aujourd'hui à être inscrits dans les activités périscolaires proposées par la mairie. Selon la mairie, les démarches administratives, les problèmes de mobilité et le coût sont les principaux freins à l'inscription.

2.2.1/ La petite enfance : une stratégie communautaire

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret poursuit son engagement dans la création de modes de garde adaptés aux besoins des habitants. Après une phase de diagnostic et d'analyse des besoins sur 2017 et 2018, le service petite enfance, avec ses partenaires, envisage plusieurs dispositifs pour répondre notamment à la demande de garde sur des horaires décalés et/ou atypiques. Trois groupes de travail vont être réunis dès janvier 2019 pour répondre aux trois problématiques spécifiques suivantes :

- Garde collective en horaires décalés
- Valorisation du métier d'assistant.e.s maternel.le.s
- Modes de garde alternatifs

2.2.3/ La scolarité : les enfants de l'Albatros en difficulté malgré la mixité dans les établissements scolaires

Les résultats de l'enquête réalisée en mars 2018 auprès de 186 foyers montrent une amélioration sensible du ressenti parental sur le niveau scolaire de leurs enfants puisqu' aujourd'hui, 14% des parents estiment leurs enfants en difficulté ou en grande difficulté contre 19% en 2015. Toutefois, cette amélioration est à relativiser au regard du taux de retard scolaire observé par l'INSEE en 2016. Mais là encore, les temporalités différentes des enquêtes ne permettent pas une analyse précise de cette question.

Selon l'enquête INSEE 2016 :

le taux de retard scolaire à l'entrée en 6ème des élèves issu du QPV est de 23% contre 19% pour la ville et 14% pour l'agglo.

Le taux de retard scolaire à l'entrée en 3ème des élèves issu du QPV est de 72% contre 33% pour la ville et 19% pour l'agglo. (Insee 2016).

Le taux de retard scolaire à l'entrée en seconde des élèves issu du QPV est de 54% contre 17% pour la ville et 11% pour l'agglo. (Insee 2016).

On notera ici que les dispositifs d'accompagnement scolaire gratuits ciblent essentiellement des enfants du primaire alors que les écarts se creusent à compter du collège et perdurent au lycée.

2.2.4/ La formation : un déterminisme fort dans l'orientation scolaire des enfants des familles défavorisées

Cf. 3.3 La qualification page 15.

2.2.5/ L'accompagnement à la scolarité : 1 élève sur 2 de l'Albatros du primaire suivi par les associations

L'accompagnement à la scolarité reste un élément fort de la politique de prévention du territoire. La présence confirmée des acteurs sur ce terrain permet aux enfants, de primaire et de début de collège notamment, de bénéficier d'un soutien gratuit dans le cadre des ateliers portés par l'association Une Clé de la Réussite, le Secours Populaire ou encore l'association OASIS.

2.2.6/ La parentalité : un besoin d'accompagnement fort pour les familles de l'Albatros

Le soutien à la parentalité reste un besoin fort pour le territoire et particulièrement auprès des familles de l'Albatros. Des actions telles que la mise en place du Programme de Soutien aux Familles et à la Parentalité, des Cafés des parents, des Sorties en familles ont été initiées par le CAVL AnimA depuis 2016.

La part toujours très importante du nombre de familles monoparentales, très majoritairement féminines, accentue également les problématiques d'insertion professionnelle et sociale.

Des actions ont également été menées vers une plus grande égalité hommes-femmes que ce soit pour l'insertion professionnelle ou dans le cadre de la lutte contre les violences faites aux femmes.

A noter, un réseau local des acteurs de la Parentalité a été mis en place en 2016 sous l'impulsion de la CAF et animé par le CAVL AnimA et le Centre Social Tisgane de l'UDAF. A cette occasion et particulièrement en lien avec les travailleurs sociaux de l'UTAS, une observation partagée de l'augmentation du nombre de grossesses chez des très jeunes adultes a pu être faite mais non quantifiée. Celle-ci s'accompagne de préoccupations liées à l'instabilité de ces personnes, amenant des tensions dans le couple et dans l'exercice de leur parentalité.

2.2.7/ La prévention de l'illettrisme

Nous ne disposons pas d'observation spécifique à l'Albatros sur ce sujet. Cette problématique est traitée au niveau départemental. Toutefois, l'action Coup de Pouce mise en place depuis de nombreuses années pour les enfants de CP pour prévenir les difficultés en lecture /écriture et des actions auprès des familles allophones sont menées sur le quartier par l'association Une Clé de la Réussite et dans le cadre du Programme de Réussite éducative qui enregistre un nombre de participants important, caractéristique d'un besoin local. Des ateliers linguistiques dispensés dans le cadre du dispositif « Lever les freins linguistiques » impulsé par le Conseil Départemental sont également proposés pour les personnes en situation d'illettrisme ou en Français Langue Etrangères (FLE) ainsi que par La Croix Rouge Française et le Secours Catholique pour le FLE.

2.2.8/ L'accessibilité à l'offre de pratiques sportives, culturelles, socio-culturelles et de loisirs et aux ALSH

Comme précisé en préambule du pilier cohésion sociale, l'arrêt de Temps d'Activités Périscolaires a été préjudiciable à un égal accès pour tous à l'offre d'activités sportives, culturelles et socio-culturelles. Toutefois, le développement des actions portées par ANIMA en lien étroit avec le secteur associatif a permis d'accroître fortement la participation des jeunes du quartier aux activités associatives locales. Ainsi, l'enquête 2018 démontre une augmentation du taux d'adhésion aux structures associatives 65% des pratiquants en 2018 contre 48% en 2015.

Ces chiffres sont confirmés par ANIMA qui sert d'intermédiaire/relais entre les familles et les associations.

2.3 Une solidarité indispensable auprès des familles de l'Albatros mais aussi du centre-ville de Guéret.

La part des ménages imposés est bien inférieure pour les habitants du QPV (Insee 2016) avec presque 20 points d'écart avec les habitants de l'Agglomération confirmant ainsi un niveau de revenu très faible.

Comme nous l'avons vu précédemment, les familles monoparentales sont surreprésentées sur l'Albatros par rapport à l'agglomération. Parmi les jeunes accompagnés par la Mission Locale et en moyenne sur les années 2015, 2016 et 2017, 27% sont parents alors qu'au niveau de la ville 13% comptent un enfant pour 11% sur la CA du Grand Guéret.

En outre, depuis 2014, le nombre de personnes « migrantes » a fortement augmenté sur le territoire et principalement sur l'Albatros. La concentration des habitations sur certains îlots, où l'on peut observer une vacance des logements, s'accompagne de problématiques diverses (langues, alimentation, écoles, inactivité d'emploi...).

La situation sociale des habitants de l'Albatros (Source Conseil Départemental de la Creuse)

Quatre assistantes sociales (AS) de secteur interviennent sur le quartier Albatros, chacune ayant un îlot répertorié dans le périmètre QPV.

Afin de comparer les chiffres avancés dans le contrat initial, 8049 creusois ont été reçues à l'UTAS en 2017 dont 1184 de l'Albatros soit 14,7% (La population du QPV représente 1,5% de la population du département)

Les personnes reçues sont majoritairement bénéficiaires des minimas sociaux. Les droits sont généralement déjà acquis lorsqu'ils s'adressent à l'assistante sociale de secteur. Ce sont les évolutions des situations familiales et/ou professionnelles qui amènent les AS à intervenir et à aider les usagers en première intention. Actuellement, on constate un nombre croissant de personnes confrontées à des ruptures de droits. Ceci amène les AS à trouver des solutions d'urgence et à multiplier les démarches pour maintenir ou faciliter l'ouverture des droits de base (CAF, Chômage, RSA). Certaines familles sont donc précarisées sur ces périodes transitoires.

Les assistantes sociales sont aussi confrontées sur Albatros aux problématiques liées aux relations de voisinage (Pierrebourg), au sentiment d'insécurité (Brésard) dues à la présence de personnes au pied des immeubles et aux charges locatives élevées (Charles de Gaulle).

Un travail de partenariat de premier niveau existe avec les acteurs de proximité (gardiens d'immeubles, médiateurs de Creusalis et de la ville de Guéret). Souvent, cela permet de recouper avec des situations familiales déjà connues où des difficultés budgétaires et/ou éducatives sont déjà repérées. Un travail d'accompagnement plus en profondeur peut alors prendre le relais en lien avec d'autres acteurs de proximité ou par la mise en place d'interventions spécialisées des Techniciens Médico-sociaux du Conseil Départemental (éducateurs/AS en prévention, Educateur de Jeunes Enfants, Technicien de l'Intervention Sociale et Familiale, Conseiller en Economie Sociale et Familiale, Protection Maternelle et Infantile).

La mise en place du contrat de ville permet de mettre l'accent sur ce travail partenarial.

Bénéficiaires du rSa

Découpage géographique	Nombre de foyers brSa	Nombre de brSa (allocataires + conjoints)	Nombre total de bénéficiaires (alloc + conjt + ayants droits)
Quartier Albatros	180	226	471
Commune de Guéret	573	694	1 286
Communauté d'Agglo du Grand Guéret	807	970	1 772

Il y a donc 180 foyers couverts, ce qui représente 471 personnes au total (conjoint, enfants...).

Bénéficiaires des aides de solidarité

	QPV		Commune		Agglomération	
	Admis	Rejets	Admis	Rejets	Admis	Rejets
Fonds précarité	28	2	125	5	174	179
Fonds Solidarité Logement accès	90	12	315	365	384	454
FSL maintien	57	9	240	44	386	72
Fonds Aide aux Jeunes en Difficulté	6	0	54	6	68	7
Aide Sociale à l'Enfance	87	3	329	13	339	16
Fonds insertion pro	52	10	107	11	143	15
Total	320	36	1 170	444	1 494	888

Ainsi les habitants du QPV, en proportion, bénéficient des aides de solidarité au double des habitants de Guéret et du Grand Guéret avec un taux de rejet beaucoup plus faible.

Le point avec le CCAS de Guéret

Le CCAS de Guéret nous indique que les demandes de bons alimentaires sont stables depuis 2015 (environ 280 bons délivrés chaque année dont un peu moins de 50% au profit des habitants de l'Albatros).

Le fond d'action sociale du CCAS reste également stable mais avec une demande croissante d'aides pour les séjours de vacances des jeunes en 2018 et une augmentation des factures impayées.

Les domiciliations des personnes sans logement au CCAS sont stables autour de 110 par an.

Par contre, le ressenti du personnel fait ressortir une paupérisation de public et notamment des personnes qui travaillent. Il semble également que depuis 2 à 3 ans le nombre de personnes ayant une consommation importante d'alcool et de drogue est en augmentation (pas de chiffre mais un ressenti fort et des difficultés relationnelles de plus importantes pour les agents en charge des publics). Une vigilance est nécessaire sur ce point.

3. PILIER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le niveau de revenu des habitants en quartiers prioritaires est le seul critère d'entrée dans cette politique. Ce constat doit obliger les signataires du contrat de ville à se saisir de cette question pour faire sortir de la politique de la ville les quartiers concernés.

3.1 Le contexte local

Le taux de chômage en Creuse est équivalent au niveau national : 8,8 % pour le premier trimestre 2018 qui représente 8 651 demandeurs d'emploi sur le département. Les moins de 26 ans sont au nombre de 1 382, toujours selon l'observatoire de l'emploi, ce qui fait 16 % des demandeurs d'emploi contre 13 % au niveau national. L'employabilité des moins de 25 ans est une problématique forte.

Le nombre de demandeurs d'emploi sur le bassin d'emploi de Guéret est de 5 931 sur la même période du premier trimestre 2018. Donc presque 70 % des demandeurs d'emploi du département recherchent un travail sur Guéret ou à proximité alors que la population guéretoise représente seulement 11 % du département et l'agglomération du grand guéret 22 % de la population creusoise.

La ville Préfecture de la Creuse est le pôle attractif du département ce qui augmente le différentiel offre-demande.

Les secteurs d'emploi les plus demandés sont les services domestiques et l'assistance auprès d'enfants. Deux secteurs qui exigent une qualification de niveau V à minima. Sur le bassin d'emploi de Guéret 31 % des demandeurs d'emploi n'ont aucune qualification.

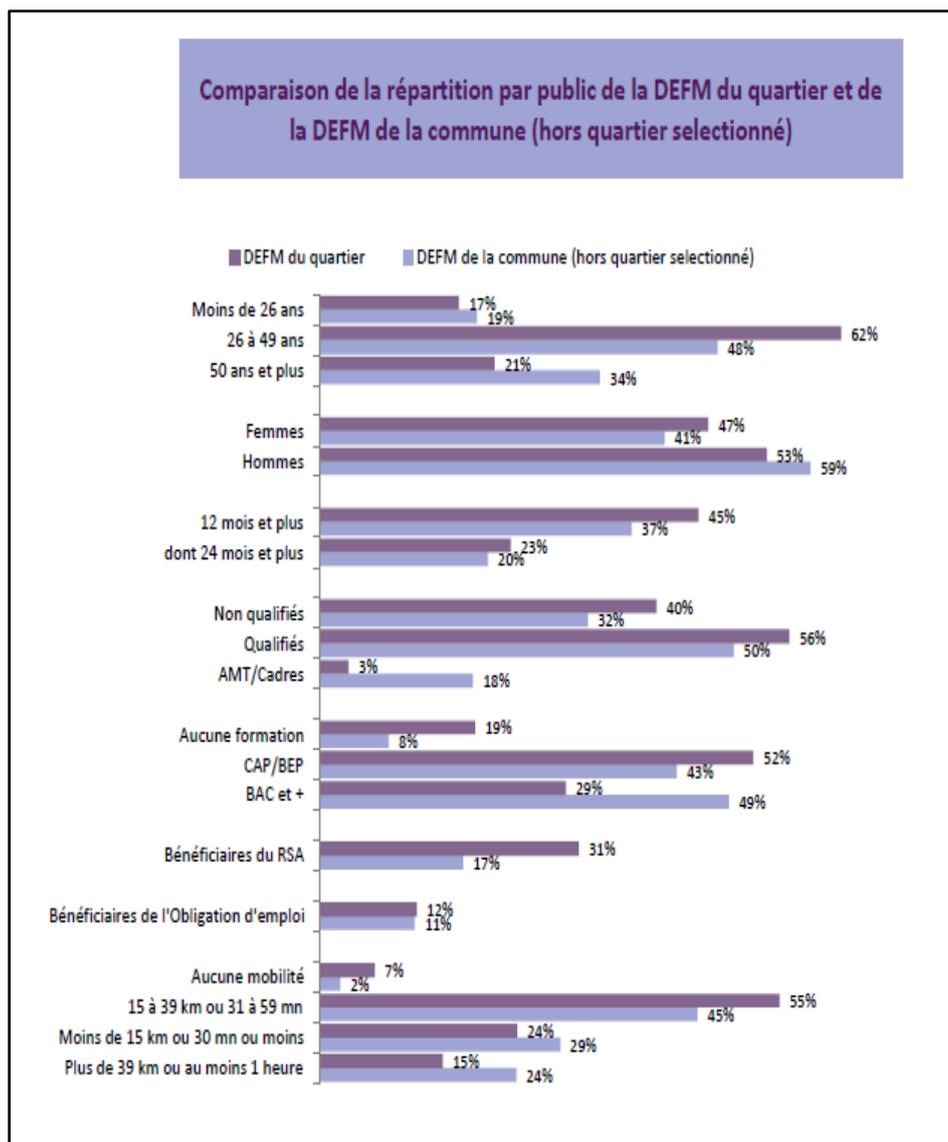
Le quartier prioritaire de la ville : l'Albatros

Avec le secret statistique les données dont nous disposons (Pôle Emploi, Mission Locale, Bailleur social, enquête auprès des habitants) ne sont pas exhaustives mais permettent d'appréhender la question de l'emploi et de la qualification au sein de l'Albatros.

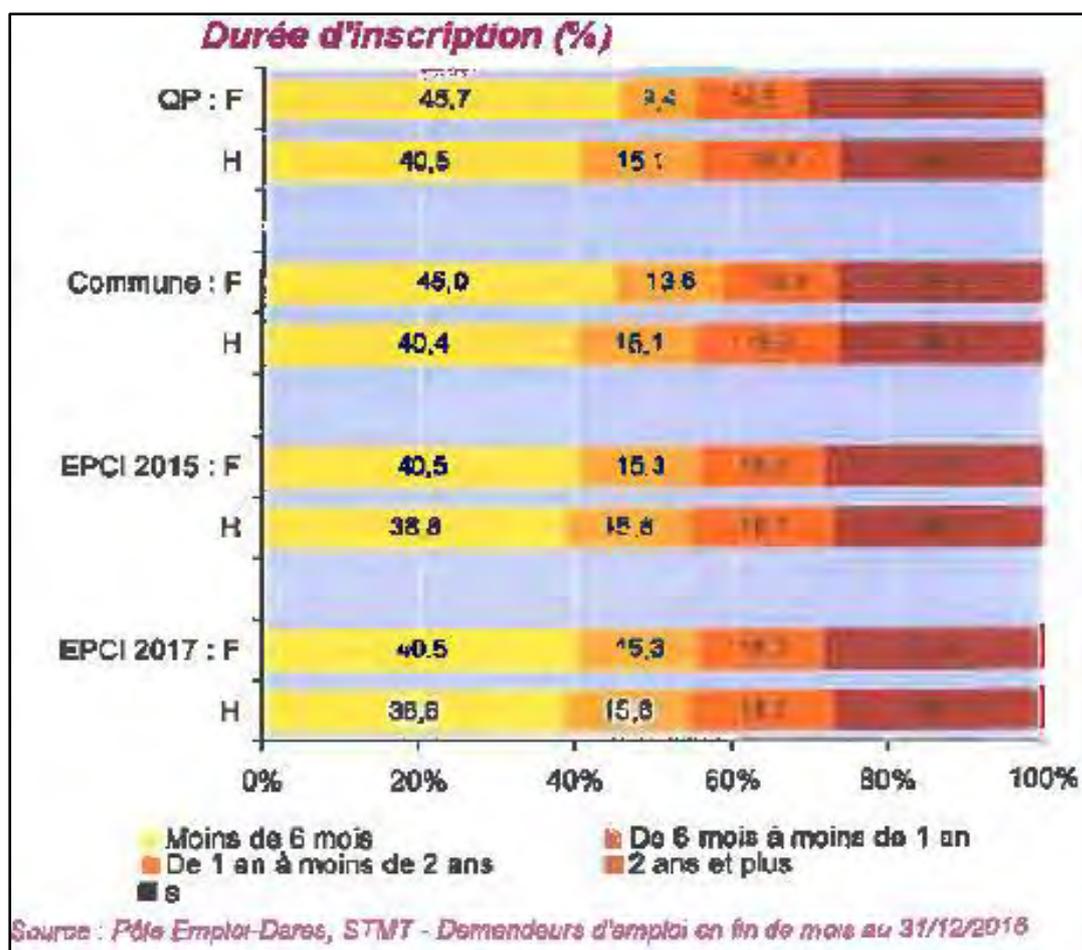
3.2 L'emploi

Le nombre de demandeurs d'emploi pour l'agglomération du grand Guéret est de 2 476, pour la ville 1377 et les habitants du quartier inscrits à pôle emploi en 2016 est de 314 avec une baisse plus significative dans le QPV qu'ailleurs (323 en 2015) confirmé par le dernier chiffre de Pôle emploi sur l'année 2018 qui enregistre seulement 258 inscrits. Cette observation peut dire la baisse du chômage mais aussi la baisse des inscriptions des personnes n'ouvrant pas droit à allocation par exemple.

De la même manière on observe une baisse des moins de 26 ans inscrits à pôle emploi alors que le chiffre est stable pour la mission locale. En effet depuis trois ans le pourcentage de nombre d'inscrits à la mission locale et résidents dans le QPV représente 6 % du nombre d'inscrits total.



À noter également que le nombre de chômeurs de longue durée est plus élevé dans le quartier. Dans le même temps le nombre de chômeurs de moins de 6 mois est plus élevé qu'ailleurs sur le territoire. Ce chiffre nous indique un recours au contrat court ou à l'intérim plus répandu dans le quartier puisque 24 % des emplois pourvus par des habitants du QPV sont précaires contre 15 % au niveau de la ville et 12 % pour la CAGG. Par contre sur tout le territoire de la CAGG le nombre de chômeurs de longue durée a augmenté de 1,5 % en moyenne depuis 2015.



Les métiers les plus recherchés dans la DEFM ABC en QPV

Métiers les plus recherchés (classement par ordre décroissant sur le nombre de DEFM en QPV)	Part dans la DEFM en QPV
Nettoyage de locaux	9,7%
Mise en rayon libre-service	5,8%
Services domestiques	5,4%
Assistance auprès d'adultes	3,9%
Plonge en restauration	3,5%
Secrétariat	3,5%
Peinture en bâtiment	3,1%
Personnel polyvalent des services hospitaliers	3,1%
Entretien des espaces verts	2,7%
Vente en habillement et accessoires de la personne	2,7%

Note de lecture :

9,7 % des DEFM du quartier recherchent un emploi de Nettoyage de locaux.

Les secteurs les plus recherchés par les habitants du quartier prioritaire restent le service à la personne, les services domestiques et la manutention.

La Mission Locale note toujours une très faible orientation en contrat d'alternance des jeunes habitants le quartier alors que la formation attire davantage de jeunes qu'en 2015. On observe selon les données de la Mission Locale et de Pôle Emploi un taux de CUI-CAE pour les habitants du QPV faible voir nul chez les moins de 26 ans ces deux dernières années (2016, 2017).

En revanche 1,6 % des PEC du département sont signés par des habitants du quartier prioritaire, qui représentent 1,5 % de la population creusoise. Donc la mobilisation du droit commun, inhérente au contrat de ville, est mesurable après trois années de contractualisation et l'implication des différents acteurs. Les écarts sont réduits, il convient maintenant de sur-mobiliser les dispositifs existants au profit des habitants du QPV.

Sur L'Insertion par l'Activité Economique (IAE), 11 % des contrats sur le territoire de la communauté d'agglomération concernent les habitants du QPV, alors que la population du QPV représente que 6 % des habitants de ce territoire. Ce chiffre montre une sur-mobilisation de ce dispositif en faveur du QPV qui doit être modéré par le fait que les résidents du quartier sont plus nombreux proportionnellement à être très éloignés de l'emploi.

Il convient de souligner que le nombre de demandeurs d'emploi bénéficiaires du RSA a considérablement diminué depuis l'entrée en politique de la ville. Si 54 % des habitants du QPV percevaient ce revenu en 2014, ils ne sont plus que 34 % en 2016. Le non-recours peut expliquer en partie cette baisse. Ce phénomène reste néanmoins difficile à quantifier aujourd'hui.

Il est à noter que les services de l'agglomération et de la Préfecture se sont rapprochés de l'entreprise BSLOG (enseigne NOZ), fortement créatrice d'emploi depuis la mise en place du QPV. Cette entreprise de logistique, de par son fort besoin de main d'œuvre, essentiellement féminine et peu qualifiée, pouvait répondre à la demande d'emploi du QPV. Des rencontres ont donc eu lieu avec l'entreprise pour la sensibiliser aux potentiels d'emploi du QPV. En définitive, malgré ces encouragements, ce ne sont qu'une dizaine de résidents du QPV qui travaillent sur l'entreprise.

Une action est également actuellement en cours afin d'orienter des jeunes de l'agglomération vers les métiers de maître-nageur-sauveteur. Ce sont 22 personnes qui ont passé des tests leur permettant de suivre un parcours d'insertion correspondant à leur profil. Malheureusement et malgré les relances, aucune personne du QPV ne fut intéressée par cette initiative.

Les élus de la Communauté d'agglomération se sont également engagés, via une délibération, à travailler sur la réponse à un futur appel à candidatures (2019) pour intégrer le dispositif Territoire Zéro Chômage de Longue Durée (TZCLD). Ce dispositif intégré au Plan Pauvreté, et expérimenté d'ores et déjà sur 10 territoires français, vise à permettre à des demandeurs d'emplois de longue durée, de retrouver du travail en CDI. Ces emplois doivent se créer à partir des besoins et services non satisfaits sur le territoire et non concurrencés car peu solvables. Une partie de la population Demandeur d'Emplois de Longue Durée (DELD) dans le QPV pourrait alors bénéficier de ce dispositif.

3.3 La qualification

Niveau de formation* (%)

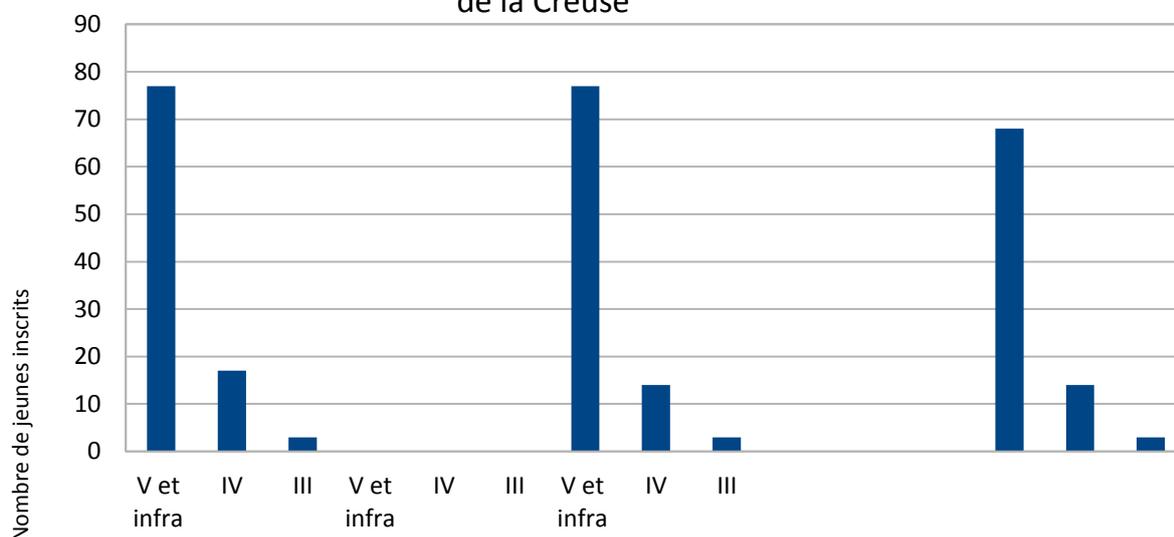
	QP			Commune			Agglomération			France		
	Total	F	H	Total	F	H	Total	F	H	Total	F	H
Inférieur au CAP-BEP	29,2	29,7	28,8	19,2	20,0	18,4	16,0	16,7	15,3	16,0	16,7	15,3
CAP-BEP	51,1	48,6	54,0	49,7	46,1	52,8	48,1	43,1	52,5	48,1	43,1	52,5
Bac	16,2	16,7	13,5	18,2	20,4	18,3	20,9	24,3	17,9	20,9	24,3	17,9
Supérieur au Bac	4,5	5,1	4,0	12,8	13,4	12,3	15,0	15,9	14,2	15,0	15,9	14,2

Source : Pôle Emploi-Dares, STMT - Demandeurs d'emploi en fin de mois au 31/12/2016

On observe une surreprésentation des niveaux V ou infra V dans le quartier prioritaire : 29 % des habitants du quartier ont un niveau infra V contre 19 % pour la ville et 16 % pour l'agglomération. Le pourcentage du nombre de personnes ayant un diplôme supérieur au baccalauréat triple dès qu'on sort du périmètre prioritaire (source INSEE 2016). Ces chiffres corroborent les difficultés scolaires repérées au chapitre précédent.

Ce constat est plus préoccupant encore chez les moins de 26 ans puisque près de 80 % des jeunes inscrits à la Mission Locale et résidant dans le quartier Albatros ont un niveau de qualification V ou infra V.

Niveau de qualification des jeunes du quartier inscrits à la Mission Locale de la Creuse



Ce chiffre nous montre que la non-qualification est un frein à l'emploi. Mais les actions, in situ, dans les locaux de proximité menées par la Mission Locale et les médiateurs sociaux, pour promouvoir des possibilités d'insertion, permettent de maintenir un nombre de jeunes accompagnés très satisfaisant.

3.4 La recherche d'emploi

Au regard du questionnaire effectué en 2018 auprès de 188 habitants, contre 194 en 2015, on constate une baisse de 2 points du nombre de demandeurs d'emploi et une hausse de 6 points du nombre de salariés et indépendants. À noter que le nombre de personnes interrogées et retraitées est moins important qu'en 2015.

Le premier frein à l'emploi ou la formation reste la mobilité pour 32 % des personnes interrogées avec une hausse de trois points par rapport à 2015.

L'inadéquation de secteur entre l'offre et la demande est le second frein cité par les personnes interrogées et en recherche d'emploi. La question du bassin d'emploi, pour les personnes sans possibilité de mobilité géographique, doit donc être au cœur de l'orientation.

L'absence de qualification arrive en troisième position pour 14 % des personnes concernées contre 8 % en 2015.

Et enfin la difficulté de garde d'enfant est stable dans les chiffres avec 8 % des répondants concernés qui déclarent que le problème de garde ne leur permet pas d'accéder à l'emploi. Sur ce point, plusieurs acteurs se mobilisent pour répondre aux problèmes de garde en horaires atypiques, en urgence et à proximité.

Il est important de noter que les évolutions observées dans le quartier Albatros sont à rapprochées d'un contexte national du marché du travail tendu, d'un développement économique local faible et de la grande ruralité de notre département.

3.5 La création d'entreprises dans le QPV

Une étude a été réalisée par le cabinet Alter Conseil en 2017/2018 auprès de plusieurs « quartiers politique de la ville » de Nouvelle Aquitaine. En voici les conclusions :

Pour l'Albatros, cette étude a globalement conclu que la mobilisation institutionnelle sur ce sujet était difficile, avec une culture institutionnelle peu tournée vers les quartiers sur les questions économiques, des financements dédiés limités, des actions ponctuelles peu structurées et pas d'effet concret perçu par les habitants.

Il apparaît que pour les QPV dont le nombre d'habitants est inférieur à 5000 habitants l'échelle d'intervention doit être élargie. Sur le quartier Albatros, 47 entreprises sont installées soit 3% des entreprises de l'agglomération. Il s'agit essentiellement de TPE.

- La dynamique de création d'activité est limitée à l'échelle de l'agglomération et quasi inexistante à l'échelle du quartier.
- Il existe des freins importants pour la création par des femmes isolées
- Les opérateurs locaux sont peu mobilisés par des porteurs de projets issus du quartier
- Il n'y a pas d'opérateur implanté dans le quartier ni même de présence régulière
- Pas de présence d'opérateurs implantés dans le quartier ou de présence régulière identifiée malgré une offre d'accompagnement conséquente
- Peu de liens entre les opérateurs de la création d'entreprises et les acteurs de l'emploi et de

l'insertion

- Quartier considéré comme peu porteur en matière de création d'entreprise
- Pas d'action forte sur la sensibilisation, la détection

En conclusion, le dynamisme du QPV en termes de création d'entreprises ne sera possible que si la dynamique de création d'activités sur l'agglomération est renforcée dans son ensemble, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Néanmoins, un panel d'actions peuvent être envisagées et ont été relevées par le bureau d'études Alter Conseil et validées par le groupe de travail « économie, emploi, formation ».

Ces actions sont les suivantes :

- Les étapes amont de la création doivent être renforcées (sensibilisation, détection)
- Améliorer la visibilité de l'offre des opérateurs auprès des habitants
- Améliorer le repérage des opérateurs par les prescripteurs
- Rapprocher les opérateurs et les acteurs sociaux de l'Albatros
- Exploiter l'installation de la quincaillerie dans le quartier pour en faire un lieu de rencontre avec les porteurs de projets du quartier
- Explorer l'opportunité d'un « bus de la création » qui réaliserait une permanence sur l'Albatros dans le cadre de sa tournée
- Améliorer la coordination locale en matière d'appui à l'entrepreneuriat
- Concevoir une offre lisible à l'échelle de l'entrepreneuriat
- Créer une image commune à cette offre
- Définir des actions ponctuelles spécifiques quartier

L'étude conclut à un manque de dynamisme à l'échelle de l'agglomération sur la création d'entreprise.

II- Évaluation des actions du contrat de ville

En 2015, 57 objectifs opérationnels ont été définis se rapportant à 18 objectifs stratégiques et 4 enjeux. Entre 2015 et 2018, quatre programmations ont eu lieu et les partenaires ont mené près de 200 actions dans le cadre des appels à projet et hors appels à projet. Ces actions ont concerné les trois piliers du contrat de ville à savoir : le pilier cohésion sociale, le pilier emploi et développement économique et le pilier urbain. Les appels à projet, toujours commun entre l'État et la Communauté d'agglomération, suivent une instruction en trois étapes : notation par le Conseil Citoyen, étude par un comité des financeurs (réunissant tous les partenaires financiers potentiels des actions du contrat de ville) des dossiers retenus par le conseil citoyen puis validation en comité stratégique des actions retenues et des montants alloués.

Evolution de l'utilisation des crédits spécifiques depuis 2015

	Pilier cohésion sociale					Pilier développement économique					Pilier cadre de vie					TOTAL
	2015	2016	2017	2018	Total	2015	2016	2017	2018	Total	2015	2016	2017	2018	Total	
Nombre d'actions	16	33	30	30	109	4	3	4	4	15	2015	2016	2017	2018	40	164
CGET (bop 147 + AR + Rbop 147)	46136	116592	94237	109033	365998	23000	7000	17900	20500	68400	0	1500	2100	500	4100	438498
Communauté d'agglomération	20500	6500	11700	9000	47700	3500	7154	7000	27750	45404	0	3200	0	9954	13154	106258
Ville		7001	24200	21666	52867					0		4300			4300	57167
Conseil départemental		700	5400	7500	13600					0					0	13600
Région				960	960				3912	3912					0	4872
TFPB			7000	10000	17000					0	151588	156712	100285		408585	425585
TOTAL	66636	130793	142537	158159	498125	26500	14154	24900	52162	117716	160588	158812	110739	430139	1045980	

Un rééquilibrage des sommes s'est opéré depuis deux ans au profit du pilier « développement économique ». L'implantation d'un nouvel opérateur sur le territoire nous aura permis le développement d'actions « sur-mesure ».

À l'inverse le pilier cadre de vie s'est vu sous-doté sur les crédits CGET en raison de l'utilisation de l'abattement de la TFPB qui permet de répondre à une partie des attentes sur l'amélioration du cadre de vie des habitants. Par ailleurs, le projet NPNRU dont bénéficie le quartier Albatros, quartier de niveau régional et qui comprend un volet de résidentialisation conséquent répondra aux attentes premières des habitants relevées dans le diagnostic initial. On notera également sur le pilier urbain la mise en place de la gestion urbaine de proximité qui fonctionne avec une coordination collégiale et s'appuie sur les services compétents existants. Elle ne bénéficie pas de financement propre.

Ces montants n'intègrent pas les moyens humains spécifiques dédiés au contrat de ville à l'exception des adultes-relais. Il existe aussi quelques manques liés à l'absence de communication de certains chiffres.

1. ATTRACTIVITE ET CADRE DE VIE

Pour ce pilier du contrat de ville, il convient de considérer toutes les actions conduites dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants.

1.1 Programme de rénovation urbaine

La convergence des études menées et de la consultation des habitants (commencée par les diagnostics en marchant en 2015 et poursuivie par les cabinets d'études et les acteurs associatifs), donnent lieu à un programme d'intervention sur le quartier dans trois domaines :

- L'adaptation du parc immobilier aux nouvelles typologies de familles par la démolition d'un bâtiment vétuste et ne répondant plus aux besoins pour offrir un espace exploitable par les habitants du quartier et de la ville.
- La résidentialisation des pieds d'immeubles pour répondre aux conflits d'usages existants et proposer des espaces collectifs conviviaux.
- Les cheminements doux pour permettre des déplacements dans la ville aisés et sécurisés.

Le programme d'action sur l'environnement urbain des habitants du quartier est en cohérence avec le diagnostic du contrat de ville et le protocole de préfiguration.

L'objectif poursuivi est d'apporter une réponse aux conflits d'usages des espaces extérieurs et d'encourager une appropriation de ces espaces partagés avec une offre d'occupation variée : jardins, aires de jeux, espaces de convivialité.

Par ces transformations à venir c'est l'image du quartier qui devrait être modifiée, comme le souhaitent les habitants, pour être fiers de vivre dans l'Albatros. Il s'agit aussi d'ouvrir par cette nouvelle attractivité le quartier à de nouvelles populations.

1.2 Actions dans le cadre de la programmation annuelle des Appels à Projet

Dans le cadre de nos programmations annuelles deux actions ont été financées :

-Les jardins partagés, action conduite par le centre social de Guéret qui accompagne, en lien avec d'autres associations, des habitants du quartier, adultes et enfants, dans l'appropriation de parcelles dédiées au jardinage.

Toutes les parcelles sont occupées et les demandes ne peuvent toutes être honorées.

L'intérêt de cette action est qu'elle se déroule à la fois dans le quartier (les bacs en bas d'immeubles) mais aussi en dehors du quartier (parcelles plus grandes) pour faire sortir les habitants de leur environnement quotidien. C'est un des objectifs du contrat de ville.

Ce sont une soixantaine de bénéficiaires chaque année qui participe et des personnes « hors quartier » qui s'investissent également dans cette action permettant ainsi l'échange de pratiques, d'expériences et davantage de mixité sociale.

-« Loc'action », menée par le CCAS est une action qui vise à promouvoir le bricolage, l'entretien, le « fait-maison » pour encourager à prendre soin de son logement et à améliorer son espace de vie à moindre coût.

Cette action permet aux habitants d'opérer des changements dans leur logement ou dans l'entretien de celui-ci pour le rendre plus confortable et adapté. L'objectif visé dépasse le confort du logement individuel puisque le respect de son environnement s'applique aussi aux parties communes.

50 % des bénéficiaires sont issus du QPV pour 100 personnes concernées chaque année avec une sur-représentation des femmes et 1/3 des participants qui ont moins de 25 ans.

1.3 GUP : La gestion urbaine de proximité

La GUP est utilisée sur notre territoire comme un outil de régulation. Elle se réunit autant que de besoin et principalement à la demande des habitants, via le Conseil Citoyen, lorsqu'il se fait l'écho de plusieurs points de mécontentement des habitants.

Les partenaires sont toujours présents et répondent selon quatre cadres d'intervention :

-Les besoins sont immédiats et ponctuels : le service technique concerné intervient dans des délais salués par les habitants (installation d'une barrière, trous sur la voirie, entretien espaces verts, enlèvement des encombrants)

-Les problèmes sont récurrents : le ou les services techniques concernés proposent une réponse immédiate et organisent une intervention plus durable auprès des habitants (verbalisation des véhicules mal stationnés et envois de courriers aux habitants pour rappeler le cadre réglementaire, enlèvement des ordures en dehors des lieux de collecte et campagne d'information en porte à porte)

-Quand le problème est structurel la réponse est soit prévue, mais dans un calendrier très allongé, soit nécessite la mobilisation d'autres acteurs ce qui demande également du temps (squat des halls par les lycéens attendant le bus qui sera résolu par le déplacement de la gare routière ; squat des halls par des jeunes en oisiveté résolu avec la mobilisation des forces de sécurité, du CLSPD, du service jeunesse de la ville et des acteurs associatifs de terrain).

-Quand le problème résulte de comportement individuel et anonyme, c'est un constat d'impuissance qui est partagé (détérioration des parties communes, excréments dans les ascenseurs, jet de projectiles par les fenêtres,...)

Depuis l'entrée en contrat de ville trois réunions par an ont été organisées. La GUP sera également le lieu de suivi de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et a vocation à se réunir plus régulièrement après la signature de la convention ANRU.

En outre, des réunions semestrielles ont été mises en place entre les équipes de terrain d'AnimA et de Creusalis afin d'échanger sur la vie des différents quartiers et de faciliter la coopération partenariale.

1.4 L'abattement de la TFPB

Près de 170 000 euros par an d'abattement de TFPB ont été investis dans l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie de proximité des habitants des différents îlots du QPV. Les montants non utilisés sur les deux premières années (2016 et 2017) ont été fléchés sur une opération de rénovation du local de proximité de l'association OASIS. Ces crédits permettent d'assurer un sur-entretien dans les halls d'immeuble, les espaces verts, le contrôle d'accès. Ces crédits permettent également de réaliser des aménagements de pieds d'immeuble et participent à hauteur de 10 000 euros par an au financement des actions portées par les acteurs locaux partenaires du contrat de ville.

2. CREATION DE VALEURS, EMPLOIS ET INSERTION PROFESSIONNELLE

Sur les trois premières années du contrat plusieurs actions ont été menées dans le cadre du contrat de ville pour favoriser le retour à l'emploi ou la création d'activités économiques. Les 5 principales concernent :

2.1 Passerelles vers l'entreprise

Ce dispositif consiste à mettre en relation des demandeurs d'emploi du quartier avec des entreprises. Ce dispositif conduit par FACE Limousin a connu quelques difficultés de mise en place. Partie intégrante d'une démarche départementale en partenariat avec la Communauté d'agglomération, l'objectif de cette action est de permettre à 130 personnes dont 20 issus du QPV de retrouver rapidement un emploi. Cet objectif a été atteint mais sur une période plus longue que prévue initialement.

À noter deux difficultés qui ont freiné le déploiement :

-L'orientation par un prescripteur était obligatoire mais constituait un point de blocage pour les démarches individuelles et allongeait les délais. Aussi après une année, la prescription n'est plus une exigence.

-le public cible défini lors de l'écriture du dispositif était un public en démarche active d'insertion professionnelle avec un projet demandant à être affiné. Il s'avère qu'une partie des demandeurs d'emploi orientés est très éloignée de l'emploi avec des problèmes périphériques qui demandent un temps d'accompagnement plus long et renforcé.

2.2 Guéret Actives

Menée par le CIDFF (Centre d'information sur les Droits des femmes et des familles), cette action vise à redonner confiance aux femmes ayant vécu des accidents de parcours et constitue une première marche vers l'insertion professionnelle. Quatre sessions ont été mises en place entre 2016 et 2018. Des sorties positives ont été observées (Entrées en formation, retour à l'emploi, inclusion dans la vie sociale) pour environ 60% des femmes qui se sont inscrites sur ces sessions.

À la suite de la première cohorte, les participantes, avec l'appui technique d'une adulte-relai, se sont constituées en association et se sont intégrées la vie locale en participant à des événements comme bénévoles ou comme partenaires. Cette intégration sociale est une première marche importante pour l'insertion professionnelle.

2.3 La création d'une épicerie sociale

L'épicerie sociale a ouvert ses portes depuis 1 an. Même si celle-ci se situe en dehors du quartier prioritaire, elle se trouve entre le centre – ville et le quartier au cœur des habitats regroupant des familles en grandes difficultés. Cette épicerie permet d'accompagner les personnes en difficulté par un accès à des produits de première nécessité à un coût modique. Cela permet ainsi de mobiliser un budget pour un projet social et/ou professionnel. C'est également un lieu de rencontre où des ateliers de d'éducation à la santé et à l'alimentation sont animés par des professionnels.

Après un démarrage lent, l'épicerie, grâce aux retours d'expérience et au partage avec les usagers, à trouver son rythme.

2.4 La mobilité

Grâce à la MEFBOC et au Conseil Départemental, des habitants du quartier prioritaire ont pu s'inscrire dans ce dispositif d'accompagnement en faveur de la mobilité et de l'insertion professionnelle :

- l'accompagnement au permis de conduire,
- la location de véhicules avec ou sans permis,
- l'apprentissage de l'utilisation des transports en commun,

Les bénéficiaires ont également été accompagnés dans la conduite de leur projet professionnel.

2.5 La Quincaillerie Numérique (Tiers-lieu)

La quincaillerie numérique et le Greta ont lancé en 2017 la première promotion de la grande école du numérique. Depuis, trois promotions se sont succédées, plaçant la quincaillerie comme un acteur important de la montée en compétence des habitants du territoire et notamment du quartier prioritaire dans le domaine du numérique. L'installation au cœur du quartier (îlot de Charles de Gaulle) et les nouvelles conditions d'accueil doivent favoriser l'accès des habitants du QPV à ce lieu d'innovation sociale, culturelle et économique et ainsi favoriser leur insertion sociale, professionnelle. La Quincaillerie doit inciter certain.e.s à se lancer dans la création de leur propre activité économique. La quincaillerie est déjà un lieu ressource pour le Conseil Citoyen.

On notera également qu'une habitante de Charles de Gaulle a été accompagnée dans le cadre de la création d'un commerce en centre-ville.

3. INCLUSION SOCIALE ET CULTURELLE

L'insertion sociale et culturelle est une volonté forte des partenaires du contrat de ville. Ces derniers s'inscrivent dans une dynamique antérieure au contrat de ville que l'effet levier des crédits spécifiques aura permis de renforcer.

3.1 La politique tarifaire

La ville de Guéret conduit une politique d'accès aux activités et aux équipements via son centre social Anima, principalement, qui anime les deux dispositifs suivant :

Le pass'CEL : Il permet une réduction sur le montant de la cotisation licence et offre un tarif réduit pour les activités de la ville. Depuis 2015, le pourcentage d'enfants issus du QPV est passé de 8% des bénéficiaires à 43% (53 enfants du quartier en 2018 contre 15 en 2015, chiffre en progression constante sur les 4 ans).

On observe la même tendance sur la participation des enfants du quartier à l'opération tickets sport et culture menée par le service jeunesse de la ville.

Quartier libre : Ce dispositif fait venir dans les locaux de proximité toute l'année plusieurs associations qui proposent une activité régulière avec une production présentée aux familles en fin d'année. Ce sont 25 enfants par an issus du QPV qui profitent de ces actions.

3.2 L'accompagnement

La mise en place d'action in situ ou la facilitation de l'accès ne suffisent pas toujours à amener les habitants du quartier à participer aux actions et activités sur le territoire de la ville. Nous avons constaté trois prérogatives à la mobilisation :

Informers : La communication par voie d'affichage est nécessaire mais ne suffit pas toujours. En effet encore beaucoup d'habitants ne s'autorisent pas à franchir les portes d'un lieu culturel, d'un établissement public ou d'un local associatif. Aussi le « bouche-à-oreille » ou l'invitation par des pairs et des acteurs de terrain permet de légitimer leur venue. Tous les acteurs du contrat de ville s'engagent à communiquer et mobiliser les habitants qu'ils croisent dans le cadre de leur mission.

Accompagner : L'accompagnement physique est l'étape suivant la mobilisation afin de rassurer, de guider ou de prendre en charge le déplacement pour les familles non mobiles. Le centre social de la ville avec des mini-bus, les adultes-relais, les animateurs associatifs se saisissent de cette question et organisent des déplacements collectifs autour d'un évènement ou d'une activité.

Pour exemple deux activités sportives ont vu leur nombre de bénéficiaires issus du QPV doubler grâce à la mise en place d'un transport collectif ou encore un groupe de jeunes femmes ayant suivies « Guéret Actives » s'est rendu au théâtre avec une adulte-relai ou ont participé à la journée de prévention du cancer du sein.

3.3 Les actions et leur public

Le public jeune est un public captif et demandeur. Aussi les actions en direction des 6-11 ans rencontrent un vrai succès :

- Les ALSH de quartier avec une centaine d'enfants de l'Albatros accueillis chaque mercredi, samedi et pendant les vacances scolaires.
- Les activités sportives avec transport : Football et BMX (80 enfants/semaine)
- Activités scientifiques ponctuelles en bas d'immeuble : 135 participants sur 5 jours
- Ainsi que Quartier libre et Pass'CEL, décrit en 3.1.

Le public adolescent et jeune adulte est difficile à appréhender et à mobiliser. L'oisiveté de certains et les actions de petite délinquance pour d'autres nous obligent à repenser chaque année les moyens de les (ré)intégrer dans une démarche d'insertion.

-Un Adulte-relai sillonne le quartier chaque jour pour créer un lien de confiance et les orienter vers les structures ou dispositifs adaptés, le cas échéant. Un partenariat actif, avec la Mission Locale et les associations de quartiers, permet d'être réactif et d'enclencher un parcours dès l'adhésion du jeune.

-Ateliers TAG (Oasis), vidéo (Télémillivache) et médias (RPG) : 15 jeunes du QPV de cette tranche d'âge ont participé, seulement.

-Séjour jeune : 4 jeunes du quartier Albatros sont partis en camp en 2018.

Nous constatons que le public adulte se capte souvent via la clé d'entrée d'un groupe d'appartenance : parents, femmes, allophones...et que le « bouche-à-oreille » vient parfaire les taux de participation.

-Chorale de femmes

-Intégration dans la vie associative (bénévolat, constitution d'une association, montage de projet/événementiel)

-Activité Parent/enfant (sportive ou loisirs)

4.REUSSITE ÉDUCATIVE ET CITOYENNETE

Guéret est une ville éducative. La politique de la ville mesure l'importance de ce volet pour les citoyens de demain. Aussi la réussite éducative est au cœur du contrat de ville. Ce dernier s'est appuyé sur le réseau d'acteurs existants pour la fortifier.

4.1 L'accompagnement à la scolarité et les clubs coup de pouces

L'accompagnement à la scolarité est porté par trois associations et s'organise sur 5 sites, dont 4 sur les locaux de proximité chaque semaine. Ce sont essentiellement des bénévoles qui en assurent l'encadrement.

L'école hors les murs attire chaque année une dizaine d'enfants du QPV sur une semaine lors des vacances de la Toussaint avec un panel d'intervenants locaux.

Les clubs coup de pouce s'organisent chaque semaine dans les différents locaux scolaires avec des intervenants formés et rémunérés.

Chaque année 120 enfants du quartier bénéficient de ces actions. La capacité d'accueil maximale est atteinte.

4.2 Soutien à la Parentalité

Le programme de soutien à la famille et à la parentalité (PSFP) : 40 parents et enfants, soit 16 familles, ont déjà bénéficié de ce programme d'accompagnement à la fonction parentale et à la communication intra - familiale.

Le bilan qualitatif des familles est très positif et témoigne d'un besoin d'outils pour exercer le rôle de parents.

Ateliers pour parents allophones : Sur la base des documents scolaires, un apprentissage de la langue est proposé aux parents allophones d'enfants scolarisés sur la ville. L'objectif est double avec un complément au cours de F.L.E (Français Langue Etrangère) proposé dans le cadre légal et permettre une meilleure compréhension du système éducatif.

20 habitants de l'Albatros sont inscrits chaque année, avec un taux de participation proche des 100 %, qui démontre l'implication des personnes mais aussi le besoin.

4.3 Programme de réussite éducative

Le programme de réussite éducative est efficient depuis le 1^{er} janvier 2017. Un long travail d'information et d'implication des partenaires fut décidé pour une opérationnalité optimale du point de vue des partenaires (UTAS, Éducation Nationale, Caf...).

48 parcours ont été mis en place depuis les débuts avec toujours 30 parcours en simultanés, capacité maximum de l'équipe d'1,5 ETP.

Les besoins sont essentiellement l'ouverture sur le monde, le soutien à la parentalité et à la scolarité.

Les objectifs qualitatifs et quantitatifs sont atteints.

Synthèse de l'évaluation des actions

Si le nombre de bénéficiaires peut paraître « faible » il est rapporté au nombre d'habitants du QPV :

Par exemple, 198 élèves des écoles élémentaires habitent dans l'Albatros. Aussi, les 100 enfants inscrits à l'accompagnement scolaire représentent 50 % des enfants du quartier de la classe d'âge concernées.

De la même manière le nombre de demandeurs d'emploi inscrits est de 314 et le nombre de – de 25 ans dans un parcours actif à la mission locale et résidant dans le QPV est de 20. Lorsqu'une action mobilise 20 participants du QPV cela représente 6 % du public potentiel.

Ainsi, le bilan des actions est très satisfaisant sur le volet de la mobilisation à l'exception du public adolescent et jeune adulte qui échappent encore trop à nos actions. Une proposition est de partir de leurs envies et de ne pas faire pour eux mais avec eux. Ce que nous expérimentons actuellement au plus près de leur environnement et de leur quotidien. Actuellement deux médiateurs, récemment affectés, assurent cette mission.

Sur le plan qualitatif, globalement, les actions du contrat sont pensées « sur-mesure » par les acteurs de terrain qui s'engagent auprès des habitants du quartier et qui connaissent les besoins spécifiques.

Les actions phares de ces 4 premières années de contrat auront été :

Les actions en faveur de la **réussite éducative** (Programme de Réussite Éducative, accompagnement à la scolarité, école hors les murs, Programme de Soutien aux Familles et à la Parentalité ...)

Les actions en faveur de l'**insertion professionnelle** (Passerelle vers l'entreprise, Mobilité et Insertion professionnelle, Guéret Active, la Grande Ecole du Numérique...)

Les actions en faveur du **cadre de vie** (Mise en œuvre de la GUP, Pilotage de la TFBP, Ateliers urbains dans la perspective du projet de Renouvellement Urbain...)

Retrouvez en annexe le tableau d'évaluation par enjeu, objectifs stratégiques et objectifs opérationnels

III- La Gouvernance

Depuis le démarrage du contrat de ville, les modalités et le rythme ont très sensiblement évolué. Si les instances ont gardé une certaine régularité (Comité Technique, Comité Stratégique) nous pouvons regretter une mobilisation insuffisante des groupes de travail par l'équipe projet. Cette baisse d'activité est essentiellement due à la création et à l'accompagnement par l'équipe projet de nouvelles instances (le Conseil Citoyen, le Comité des financeurs, le groupe de travail PRU/GUP et le comité de suivi de l'abattement de TFPB). Le temps consacré au suivi des actions sur le terrain est également très important. Toutefois, si les réunions des groupes de travail se sont clairessemées, la participation des membres de ces groupes a été effective et constructive.

Les acteurs de terrain sont les premiers à regretter cette réorientation des forces d'animation du contrat. Le besoin de se rencontrer, d'échanger et de co-construire remonte régulièrement. Pour autant, les premiers bénéficiaires sont les habitants à travers le Conseil Citoyen, la GUP et les ateliers menés pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Côté Communauté d'Agglomération, la petite équipe d'ingénierie de projet (0,7 ETP) a dû faire des choix dans son animation autour : des appels à projets, du suivi des actions, de l'élaboration de la convention de renouvellement urbain et de l'évaluation à mi-parcours du contrat de ville.

À ce jour, le souhait de certains partenaires, après un travail de co-construction initial salué par tous, est de pouvoir retrouver cette dynamique d'échange, de partage sur les actions mises en œuvre. Pour autant, la taille du quartier de l'Albatros conditionne d'une part l'équipe projet (État + Collectivité) et d'autre part le nombre d'heures dédiées par les autres partenaires à cette politique publique. Il faut trouver l'équilibre entre les besoins et les moyens pour l'optimisation de la conduite de la politique de la ville sur Guéret.

IV- Mobilisation du droit commun

1. Service civique

Depuis deux ans, le pourcentage de jeunes du quartier qui effectuent une mission de service civique dans le département est très satisfaisant en atteignant les 7 %.

Ce sont 11 jeunes concernés en 2018 dans des structures variées : collectivité, Caf, associations. Le nombre de rupture a également baissé par rapport à 2017 pour être ramené à seulement 2 dont une pour emploi.

Par contre les missions des jeunes en QPV s'effectuent toutes sur Guéret. Ce dispositif ne permet pas encore la mobilité. Le réseau de transport, le coût des logements et la perspective à court terme n'incitent pas nos jeunes à partir.

2. Emplois aidés

Pour les contrats d'insertion par l'activité économique nous ne disposons pas encore des chiffres de 2018. Par contre on constate une augmentation significative entre 2016 et 2017 (cf : tableau ci-dessous transmis par l'UT DIRECCTE 23) du nombre de bénéficiaires de ce dispositif d'accompagnement dans l'emploi résidant dans le QPV.

En effet 25 % des signataires de contrat d'insertion qui résident sur le territoire de l'agglomération habitent dans le quartier prioritaire, qui représente seulement 6 % de la population de l'agglomération. Il y a donc une sur-mobilisation de ce droit commun au bénéfice de l'Albatros.

Nombre de salariés IAE domiciliés
Source : Interrogation des structures par mail le 3/07/2018

Nombre	QPV l'Albatros		Ville de Guéret		Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
MEFBOC	0	2	0	4		
ASFEL	0	0	0	0	0	0
Horizon Jeune	0	0	0	0	0	0
La Dynamo	0	0	0	0	0	0
ADPBC	1	2	2	4	4	4
CAC	32	34	146	145	171	166
Jardins de Saintary	2	4	22	7	23	10
Laser Emploi 23	13	12	21	30	30	34
Les Petites Mains	0	0	0	0	0	0
La Boite à papiers	0	0	0	0	0	0
Amis Traces de Pas						
Le Relais 23						
Total	48	54	191	190	228	214

Nombre d'entrées dans les dispositifs de droit commun :

Nombre	QPV l'Albatros		Ville de Guéret		Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
CUI-CAE	4	7	56	110	146	165
CUI-CIE	2	0	24	13	35	13
Emplois d'avenir	1	0	69	33	84	37

En 2018, pour les PEC, qui remplacent les CUI, seulement 1,5 % des bénéficiaires sont issus du quartier Albatros au niveau départemental. Il convient de sur-mobiliser ce dispositif comme nous y engage le contrat de ville pour les années 2019 et 2020.

Il en est de même pour la Garantie Jeune qui doit être une réponse aux jeunes décrocheurs repérés dans le quartier par les associations ou les médiateurs.

3. Mobilisation du droit commun

Vous trouverez dans le tableau ci-dessous la valorisation de la sur-mobilisation du droit commun au profit du quartier prioritaire et de ses habitants réparti par partenaire, année et pilier.

	Pilier cohésion sociale					Pilier développement économique					Pilier cadre de vie					TOTAL
	2015	2016	2017	2018	Total	2015	2016	2017	2018	Total	2015	2016	2017	2018	Total	
DRAC					0					0					0	
Ville			13900		13900					0					0	13900
Conseil Départemental		500		7000	7500			16000	69073	85073					0	92573
CAF		26300	5000	26600	57900		5000			5000		1700			1700	64600
Droit des femmes		1500		2574	4074					0					0	4074
Jeunesse et sport		10100	30200	37688	77988					0					0	77988
Inspection Académique		12000	36000	36000	84000					0					0	84000
ARS		8600			8600					0					0	8600
UT Direccte					0				10000	10000					0	10000
Autres Etat		5000			5000					0		7500			7500	12500
Europe					0			95000		95000					0	95000
Région		15610	7790	36640	60040					0					0	60040
TOTAL		79610	92890	146502	319002		5000	111000	79073	195073		9200			9200	523275

Le droit commun ici présenté ne reprend pas les moyens humains mis en œuvre par les partenaires. Les fonds européens proviennent du Fond Social Européen (FSE) et de Leader.

Les chiffres présentés ici restent incomplets. L'ensemble du droit commun mobilisé est donc dans la réalité plus important que ce qui est porté à votre connaissance. Les outils de collecte des partenaires restent à améliorer pour mesurer efficacement l'implication réelle de chacun.

La simple comptabilisation proratisée des masses salariales consacrées à la sur-mobilisation en faveur du QPV augmenterait sensiblement le total.

V- Participation citoyenne

La participation citoyenne s'est invitée dès l'élaboration du contrat de ville dans le cadre de la première enquête menée en 2015 auprès des habitants et des diagnostics en marchant réalisés dans le cadre du diagnostic initial. Elle s'est poursuivie avec la mise en œuvre d'une action de médiation culturelle visant à promouvoir le conseil citoyen, son rôle et l'intérêt pour les habitants de s'insérer dans ce projet.

A l'issue de cette action, le conseil citoyen a été institué dès novembre 2015. Dès lors, malgré de réelles difficultés de mobilisation d'un nombre suffisant d'habitants pour intégrer le conseil, un noyau dur d'une dizaine de personnes s'est investi très fortement dans la participation et la co-construction du contrat de ville.

Grâce à cet engagement citoyen et aux actions de terrain menées avec la ville de Guéret et le bailleur social, nous avons pu définir collectivement le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain puis la convention de renouvellement urbain.

La reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants a été très largement prise en compte dans le cadre des ateliers urbains mis en œuvre pour élaborer les projets de résidentialisation et d'aménagements urbains.

Il ressort de ce projet que la consultation des habitants qui était inscrite dans le protocole de préfiguration du projet urbain a été mise en œuvre par les maîtres d'ouvrage à chaque fois que cela était nécessaire.

Un membre du Conseil Citoyen a suivi la formation de l'École du Renouvellement Urbain pour suivre le projet de manière éclairée.

Cette participation citoyenne importante mérite une concrétisation des actions co-construites. Si les habitants sont en mesure de comprendre les délais longs inhérents aux projets de renouvellement urbain, ils sont demandeurs de plus de réactivité sur les actions de Gestion Urbaine de Proximité.

Il est primordial pour maintenir la dynamique participative de « faire ce que nous avons dit que nous ferions ».

VI- Orientations 2019-2020

Au regard du bilan de ces quatre premières années du contrat, plusieurs thématiques nous semblent devoir faire l'objet d'une attention particulière pour les deux années restant à couvrir.

1. Les adolescents et les jeunes adultes au cœur du dispositif

Les adolescents et les jeunes adultes demeurent des publics cibles difficiles à atteindre, à mobiliser et à motiver. Nous devons renforcer nos actions auprès d'eux grâce notamment à un travail quotidien au plus près du terrain pour construire une relation de confiance durable indispensable à l'élaboration de projets collectifs et individuels en faveur de leur insertion sociale et professionnelle.

2. La qualification et la formation comme gage d'une meilleure employabilité des habitants

La qualification, la mobilité et la garde d'enfants restent des problématiques fortes pour les habitants en recherche d'emploi. Si des actions fortes ont été menées sur la mobilité et sont en cours sur la garde d'enfants, le problème du niveau de qualification et de formation des demandeurs d'emplois de l'Albatros reste prégnant. Les dispositifs de droits communs existent et doivent être mobilisés de manière plus forte encore sur les deux prochaines années.

3. La poursuite du soutien aux acteurs locaux garants de la cohésion sociale au quotidien

Le haut-niveau d'implication des acteurs locaux en faveur de la réussite éducative, de l'ouverture culturelle et du vivre ensemble permet depuis de nombreuses années de garantir une cohésion sociale forte au sein du QPV mais plus largement de la ville de Guéret et du territoire communautaire. Le développement d'action en faveur d'une prévention et d'une sensibilisation précoces des publics demeure un pilier du comportement citoyen des futurs adolescents et adultes de Guéret. Pascal KHARADJI, directeur du CAVL, indique : « On constate depuis la rentrée 2018/2019 une demande croissante des familles pour les services rendus dans les locaux de proximité. Nous manquons de places pour accepter tous les enfants. Nous travaillons à un projet avec nos partenaires pour permettre l'accueil de tous ».

4. La collaboration entre acteurs institutionnels comme gage d'une plus grande efficacité

Le quotidien des acteurs institutionnels, le manque de disponibilité, les budgets contraints ne facilitent pas la collaboration active souhaitée par tous. Malgré tout, les projets élaborés conjointement ont démontré leur efficacité. La mise en place notamment d'un comité des financeurs a permis de concrétiser des projets portés par les acteurs locaux et de toucher les publics cibles du contrat.

Il convient donc de poursuivre, voire de renforcer ce travail partenarial favorisant la vue d'ensemble et l'efficacité des politiques publiques. Il conviendra également de poursuivre et d'accentuer la participation des acteurs et des citoyens à l'élaboration, le suivi et l'évaluation des actions.

5. Accompagnement et suivi du Programme de Renouvellement Urbain

La 5^{ème} orientation forte des deux dernières années du contrat de ville doit à notre sens concerner les mesures d'accompagnement et le suivi du programme de renouvellement urbain. Ce programme est très attendu par les habitants qui ont co-construit le projet de résidentialisation. Avec la déconstruction d'une

tour sur l'îlot de Brésard, il nous apparaît fondamental d'intégrer dans les appels à projet 2019 -2020 la thématique de la mémoire des quartiers. C'est d'ailleurs une exigence de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

ANNEXE 2:
**La Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de
l'Albatros**

CONVENTION PLURIANNUELLE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ALBATROS quartier prioritaire d'intérêt régional du Grand Guéret COFINANCE(S) 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 directeur général,
ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,
représentée par son président,
ci-après désigné « le porteur de projet¹ »

La commune de Guéret
représentée par son Maire,

Le Bailleur social Creusalis
représenté par son Directeur Général

Action Logement Services,
dont le siège est situé 21, quai d'Austerlitz 75013 Paris,
représenté par sa Directrice du Renouvellement Urbain,
Mme Delphine SANGODEYI,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Banque des territoires Caisse des Dépôts

L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'ADEME,

Le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine,

Le Conseil départemental de la Creuse,

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.....	6
LES DÉFINITIONS.....	7
TITRE I - LES QUARTIERS.....	8
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	9
Article 1. Les éléments de contexte.....	9
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.....	13
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet.....	13
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain.....	13
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain.....	14
Article 4. La description du projet urbain.....	15
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés).....	15
Article 4.2 La description de la composition urbaine.....	16
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux.....	17
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité.....	18
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle.....	18
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité.....	19
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions.....	19
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet.....	23
Article 7.1 La gouvernance.....	23
Article 7.2 La conduite de projet.....	25
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison des projets.....	25
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage.....	26
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation.....	26
Article 8. L'accompagnement du changement.....	26
Article 8.1 Le projet de gestion.....	26
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants.....	27

Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier.....	31
TITRE III – LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES		
DANS LA PRÉSENTE CONVENTION..... 33		
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel. .	33
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l’Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle.....	33
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l’ANRU.....	36
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA VDS.....	38
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées.....	39
Article 11.	Les modalités d’attribution et de versement des financements.....	40
Article 11.1	Les modalités d’attribution et de versement des subventions de l’Anru.....	40
Article 11.2	Les modalités d’attribution et de versement des prêts par Action Logement Services.....	40
Article 11.3	Les modalités d’attribution et de versement des aides de l’Anah.....	40
Article 11.4	Les modalités d’attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts.....	40
Article 11.5	Les modalités d’attribution et de versement des aides d’autres Partenaires associés.....	41
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN. . 42		
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l’Anru.....	42
Article 12.1	Le reporting annuel.....	42
Article 12.2	Les revues de projet.....	42
Article 12.3	Les points d’étape.....	42
Article 12.4	Les informations relatives à l’observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF.....	43
Article 12.5	L’enquête relative à la réalisation du projet.....	43
Article 13.	Les modifications du projet.....	43
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle.....	43
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention.....	44
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	44
Article 14.	Les conditions juridiques d’application de la convention pluriannuelle.....	44
Article 14.1	Le respect des règlements de l’Anru.....	44
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements.....	44
Article 14.3	Le contrôle et les audits.....	45
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d’ouvrage.....	45

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention.....	45
Article 14.6 Le traitement des litiges.....	46
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....	47
Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru.....	47
Article 16. Les archives et la documentation relative au projet.....	47
Article 17. La communication et la signalétique des chantiers.....	47
Article 17.1 Communication.....	47
Article 17.2 Signalétique.....	48
TABLE DES ANNEXES.....	51

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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

L'absence d'annexe(s) répertoriée(s) en 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 n° 429 de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

Par la déléguée territoriale de l'ANRU, Mme Magali DEBATTE, Préfète de la Creuse, le² 22 août 2019

La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques³.

² Pour les projets régionaux, il s'agit de la date à laquelle un avis est formulé par le délégué territorial de l'ANRU sur le dossier de convention pluriannuelle NPNRU concerné

³ 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 Ville Durable et Solidaire (VDS) et/ou du volet « quartiers » de l'action « Territoires d'Innovation » (TI). Le projet d'innovation comporte deux phases successives : la phase de maturation et la phase de mise en œuvre.

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur le (ou les) quartier(s) suivant(s) :

- Le quartier d'intérêt régional : Quartier de l'Albatros QP023001, situé sur la commune de Guéret dans le département de la Creuse.

Un plan de situation du seul quartier relevant de la politique de la ville dans le département de la Creuse, le quartier Albatros situé dans la ville de Guéret au cœur de la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Avant 2014 et son entrée dans le NPNRU, la ville de Guéret n'avait jamais été concernée par la politique de la ville.

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

Le niveau de vie moyen du parc privé contribue à faire remonter le niveau de revenu moyen du parc social. Le revenu fiscal médian de l'Albatros est de 9152 € (source FILOSOFI de 2012), ce revenu limité strictement au parc social serait sensiblement inférieur.

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

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

Le parc de logement social a les caractéristiques techniques de son époque de construction, les performances thermiques sont très moyennes. Toutefois, ce parc a été régulièrement entretenu. Pour exemple, la grande majorité des menuiseries d'origine ont été remplacées. Le double vitrage est présent sur tous les immeubles, mais plus ou moins performant au regard de son âge, tandis que les travaux d'isolation ont été entrepris sur certains groupes. Pour parvenir à des performances thermiques optimales, des travaux d'isolation par l'extérieur seraient nécessaires, mais le coût de ceux-ci est très important pour un résultat globalement discutable au regard des opérations déjà réalisées sur d'autres groupes du patrimoine du bailleur social Creusalis. Il est à noter qu' hormis dans le secteur Charles de Gaulle, où les fenêtres à double vitrage sont les plus anciennes, les résidents ne manifestent pas d'attentes particulières en matière de travaux d'isolation. Il est également à noter que le raccordement au réseau de chaleur collectif du parc réalisé en 2016 est de nature à donner de la lisibilité sur l'évolution des charges de chauffage des locataires.

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

Dans le même temps, on note dans l'Albatros une importante population de locataires âgés, installés de longue date dans de grands appartements dans lesquels ils ont élevé leurs enfants et qu'ils ne souhaitent pas quitter pour des motifs pratiques et sentimentaux. A plus ou moins court terme, la réaffectation de ces logements, désormais totalement inadaptés aux attentes des nouveaux locataires risque de faire évoluer le taux de vacance du parc social dans des proportions qu'il est difficile à

quantifier mais qu'il est souhaitable que Creusalis puisse anticiper, dans son propre intérêt, mais également dans celui de l'ensemble du marché locatif de l'agglomération guéretoise.

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

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

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

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

Dès le début des travaux menés dans le cadre du Contrat de Ville, compte tenu des caractéristiques du quartier et notamment de son implantation en cœur de la ville, le maintien de la vocation résidentielle du quartier Albatros s'est imposé à tous les acteurs comme une évidence. La rédaction du contrat de ville a été l'occasion pour les élus de Guéret de prendre conscience de la nécessité d'une planification de moyen et de long terme de l'aménagement urbain. Dans ce cadre une étude urbaine a été menée à l'échelle de Guéret. Cette étude a défini le projet urbain « Guéret 2040, une ville oxygène » qui a été élaboré autour de 5 orientations stratégiques⁴ :

- Une ville vivante, ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville (OS1)
- Une ville aux mobilités apaisées, ou l'art de flâner en centre-ville (OS2)
- Une ville verte, ou l'art de vivre dans une ville à la campagne (OS3)
- Une ville associative, ou l'art de créer du collectif (OS4)
- Une ville innovante, ou l'art de cultiver ses atouts (OS5)

Cette étude est au cœur du projet global de relance de l'attractivité de Guéret, elle a mis en évidence la nécessité d'intégrer la rénovation du quartier Albatros dans une réflexion plus globale menée à l'échelle de l'agglomération. Dans ce cadre une étude de pré-programmation Anah a été lancée en 2017. Cette étude a permis à l'Agglomération et à la Ville d'être réactives quand elles ont été retenues dans le programme Action Cœur de Ville.

En corrélation avec d'autres programmes d'intérêt majeur pour la ville de Guéret et notamment la rénovation de son centre -ville, le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Albatros constitue un élément central du projet urbain « Guéret 2040 ». La proximité du quartier prioritaire dont deux îlots (Charles de Gaulle et Brésard) intègrent pleinement le périmètre Action Cœur de Ville est un facteur éminemment inclusif du projet de redynamisation et de renouvellement du centre urbain de Guéret. La relance à la fois économique et en termes d'attractivité du centre commerçant et du quartier prioritaire sont ainsi intimement liées. Une OPAH-RU dans sa prise en compte de l'habitat privé « délabré » viendra compléter ce projet essentiel du nouveau « Guéret 2040 ». Il vient compléter la stratégie de lutte contre la vacance et la recherche d'une mixité d'habitat social et de qualité dans le centre-ville ancien.

Le dispositif Action Cœur de Ville dont le périmètre englobe celui du quartier prioritaire de l'Albatros s'inscrit également dans les principes et les étapes de label écoquartier. La charte Ecoquartier a été signée par le Président de la Communauté d'Agglomération et le Maire de Guéret en parallèle de la convention cadre Action Cœur de Ville. Concernant l'Albatros, plusieurs engagements de la charte ont déjà été mis en œuvre tels que l'analyse des besoins des habitants (diagnostics en marchant, ateliers urbains, enquête auprès de habitants) ou encore la mise en œuvre d'un processus participatif de pilotage et une gouvernance élargie aux citoyens (Conseil Citoyen de l'Albatros notamment).

⁴ Guéret 2040, Guéret une ville oxygène – projet urbain de la ville de Guéret – juillet 2018

Le focus réalisé dans le cadre de l'élaboration du projet urbain sur l'Albatros s'appuie sur les 5 orientations ci-dessus pour répondre aux principaux enjeux relevés dans le contrat de ville :

- L'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie de l'Albatros (E1)
- La création de valeurs, d'emplois et l'insertion professionnelle (E2)
- L'inclusion sociale et culturelle des populations fragiles (E3)
- La réussite éducative et la citoyenneté (E4)

La proximité immédiate entre le quartier prioritaire et le centre-ville de Guéret rend de facto indissociables les stratégies liées à l'attractivité de ces deux quartiers de la ville.

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 A6 de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A7). Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Le diagnostic réalisé en 2014 – 2015 en co-construction avec les habitants (diagnostics en marchant, enquête auprès de plus de 200 ménages) fait apparaître plusieurs difficultés ou constats qui dictent les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain.

Face à une vacance qui augmente (contrat de ville 2015) et des perspectives d'évolution démographique incertaine à 10 ans, (étude de peuplement 2018), les partenaires du contrat de ville souhaitent retendre le marché du logement social. Il convient donc de déconstruire les logements les moins adaptés à la demande et au contraire de renforcer l'attractivité des logements dont la typologie répond aux attentes des habitants.

Face à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logement, le projet urbain doit ainsi conduire à réduire le nombre de grands logements et viser au contraire à rénover les logements de type T2 ou T3 correspondant mieux à la typologie des ménages (quand 1 ménage sur 2 est composé d'une personne seule).

Le diagnostic du contrat de ville et l'étude patrimoniale ont mis en évidence une image dévalorisée de certaines résidences. Pour répondre aux attentes identifiées lors des consultations menées dans le cadre du protocole, il apparaît essentiel de redonner une dimension « verte » au quartier prioritaire en intervenant au niveau des pieds d'immeubles en liaison avec le centre-ville et le site de courtille (base de loisirs de Guéret).

L'Albatros se caractérise d'une part de ménages motorisés très inférieure au reste de l'agglomération (1 ménage sur 3 de l'Albatros n'est pas motorisé). Ceci sur un territoire peu conçu pour les piétons. Il apparaît indispensable de redonner leur place aux piétons et aux autres mobilités douces. Ce point est d'autant plus important que des points noirs en matière de sécurité des piétons sont identifiés sur la route qui constitue un passage obligé pour se rendre à pied à l'école primaire du quartier Albatros.

Lors des concertations menées, les habitants de l'Albatros ont clairement indiqué leurs attentes sur la sécurisation de la voirie et des trottoirs, le stationnement et les aires de jeux de pieds d'immeubles. Il convient de noter que ces équipements sont le plus souvent d'origine, que les revêtements sont dégradés, le plus souvent très minéraux, et que cet environnement contribue là donner une image négative du quartier.

Sur le plan social, le diagnostic du contrat de ville a permis de relever que le dynamisme associatif constituait un point fort du quartier mais que pour préserver cet atout des travaux étaient absolument nécessaires sur les locaux de proximité.

Enfin, le diagnostic a permis de mettre en évidence un taux d'équipement numérique à priori favorable pour l'inclusion numérique. Toutefois, les usages restent très tournés vers les loisirs et dénotent un manque important dans l'appropriation des outils dématérialisés des institutions ce qui constitue un risque important de non recours pour les plus démunis.

En conséquence, le projet urbain de l'Albatros sera axé sur :

- La déconstruction d'une tour comprenant 75 grands logements (T3-T5),
- L'aménagement et la résidentialisation des pieds d'immeubles,
- La sécurisation et la création de cheminement doux,
- L'implantation de la quincaillerie numérique au cœur du quartier prioritaire,
- La réhabilitation de 178 logements sur l'îlot Charles de Gaulle,

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Sans objet dans le cadre de cette convention

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 projet de renouvellement urbain est le fruit d'un important travail de co-construction avec les habitants et les acteurs du quartier. Le Conseil Citoyen de l'Albatros est fortement impliqué dans toutes les instances du contrat de ville y compris le groupe de travail et de suivi GUP – PRU au sein duquel ils sont représentés par deux permanents et deux suppléants.

Au sein de ce groupe, on retrouve également tous les partenaires du contrat de ville qui interviennent sur l'habitat et le cadre de vie.

Les facteurs clés de succès du programme de renouvellement urbain seront :

- Le respect du travail de co-construction engagé avec les habitants depuis 2014 dans le cadre du diagnostic du contrat de ville et des ateliers d'urbanisme mis en place dans le cadre de l'élaboration du projet urbain « Guéret 2040 » ;
- Le portage d'un programme qui s'inscrit dans une vision de long terme des élus pour leur ville (« Guéret 2040 ») qui intègre la rénovation de l'Albatros dans une dynamique plus large de relance de l'attractivité de Guéret et de son centre-ville ;
- La mobilisation des financeurs publics sur un projet qui reflète les attentes des habitants ;

- La participation active du Conseil Citoyen aux instances du contrat et du PRU ;
- La présence et la qualité du réseau de transport très présent dans le quartier ;
- Les mesures en faveur de l'insertion et de l'emploi déployées dans le cadre des appels à projet du contrat de ville (Passerelle vers l'entreprise – action de parrainage et de coaching socio – esthétique -, Guéret active – accompagnement des femmes très éloignée de l'emploi-, action mobilité – financement et accompagnement au permis de conduire et projet professionnel -,) avec un triplement des crédits spécifiques alloués à ces actions depuis 2016 ;
- Le maintien de l'accompagnement scolaire mis en place depuis des années – grâce à l'intervention de nombreux bénévoles et intervenants professionnels au sein d'un réseau structuré - et conforté dans le cadre du contrat de ville auprès des familles du quartier (notamment des parents allophones et leurs enfants) . La mise en œuvre du programme de réussite éducative depuis 2017 permet un accompagnement individualisé auprès de de 40 familles par an.

En lien avec ce projet, la convention de renouvellement urbain s'appuiera sur des actions concrètes :

- La poursuite du déploiement de l'aggl'o'bus dont les principaux arrêts qui ont été sécurisés et adaptés au cours des derniers mois sont situés dans l'Albatros (est envisagé à terme, la création d'un pôle multimodal à proximité du quartier).
- Le développement du numérique par l'installation de la fibre optique (Orange) entamé dans un premier temps sur tout le quartier puis dans un second temps dans toute la ville et l'agglomération.
- La poursuite du remplacement des poubelles extérieures par des colonnes de collecte de déchets enterrées dans les différents îlots.
- Le soutien au développement économique grâce à l'implantation de la Quincaillerie (CA du Grand Guéret) qui proposera des espaces de co-working et accompagnera les projets innovants pour le territoire.
- L'insertion professionnelle des habitants dans les grands projets urbains du territoire (Centre aqualudique notamment pour lequel le Grand Guéret impulse une campagne de formation et de recrutement des futurs Maître Nageurs Sauveteurs (MNS) et intégrera des clauses d'insertion pour ce marché public.)

On notera également qu'une épicerie sociale et solidaire a été ouverte en 2018 à proximité immédiate du quartier et que des travaux d'agrandissement ont été réalisés au sein de l'école du quartier, l'école Jacques Prévert qui regroupe une maternelle et une élémentaire et qui est fréquentée par 75% de jeunes issus du quartier. La provenance d'enfants hors quartier prioritaire génère une mixité forte au sein de cette école. Depuis 2017, ces mesures s'accompagnent de la mise en œuvre d'un PRE (programme de réussite éducative).

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

Guéret est une ville à la campagne. Dans le cadre du projet « Guéret 2040 » évoqué ci-dessus, la volonté est de faire entrer la nature en ville. Actuellement, le quartier de l'Albatros, tout comme le centre-ville, est d'abord un quartier minéral. A l'instar des zones pavillonnaires de Guéret, l'objectif de la résidentialisation et des aménagements des pieds d'immeuble est de disposer en proximité d'espaces verts agréables et nourriciers (création de jardins familiaux et partagés à l'emplacement de la tour qui sera démolie). En redonnant à ses pieds d'immeubles des usages collectifs mais également une forme d'intimité, le but est de redonner de la fierté d'habiter ces quartiers tout en partageant avec les autres. D'autres équipements de proximité auront vocation à produire de la mixité avec les quartiers limitrophes (création de city-stade, zone de VTT....) permettant ainsi de donner une image dynamique et moderne du quartier prioritaire en

lien avec la stratégie du territoire et d'offrir des services uniques invitant les habitants hors quartier à s'y rendre.

Les liaisons douces créées, doivent rapprocher les habitants du quartier prioritaire des quartiers « commerçants » en sécurisant les cheminements et en raccourcissant les temps de déplacement.

Le programme dans sa globalité doit permettre de valoriser le quartier, de rompre la dimension de quartier

à part qui commençait à émerger pour au contraire l'ouvrir sur la ville jusqu'à faire un ensemble unique avec le centre-ville.

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le programme de renouvellement urbain de l'Albatros répond aux principales attentes des habitants. L'essentiel des investissements vont concerner l'habitat (démolition et résidentialisation), le reste sera consacré à de l'aménagement urbain. Le programme s'articule autour des 7 opérations suivantes :

Sur le quartier :

- Avec l'aide de la dotation ANRU :
 - La démolition d'un immeuble de 12 étages comprenant 75 logements (Propriété de Creusalis) situé sur l'îlot de Brésard.
- Hors crédits ANRU :
 - La réhabilitation BBC de 181 logements sur l'îlot de Charles de Gaulle (Propriété de Creusalis) La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Charles de Gaulle
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Brésard 1^{ère} tranche : en pied des immeubles conservés
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Brésard 2^{ème} tranche : création de jardins partagés sur l'emprise de l'immeuble démoli, sur plus de 2500m².
 - La résidentialisation et l'aménagement des pieds d'immeuble de Beauregard

Des premiers aménagements ont été réalisés ou sont en cours dans le cadre de l'abattement de la TFPB et des investissements de la ville de Guéret est en cours sur l'îlot Madeleine Chapelle – Sylvain Blanchet. Par ailleurs, et compte tenu de la soutenabilité financière des maîtres d'ouvrages et des partenaires, le projet de résidentialisation sur Olivier de Pierrebourg sera réalisé dans le cadre d'un futur programme hors convention de renouvellement urbain 2018-2024.

- L'aménagement d'un cheminement doux entre les îlots Madeleine Chapelle, Sylvain Blanchet, Beauregard et l'école Jacques Prévert : ce cheminement innovant pour la ville de Guéret doit être pensé comme modèle des cheminements doux à venir sur l'ensemble de la ville de Guéret. Les autres trajets co-construits avec les habitants seront également, comme pour la résidentialisation d'Olivier de Pierrebourg à réaliser dans le cadre d'un nouveau programme.

Sans attendre la mise en œuvre de ce programme, d'autres opérations contribuent à la requalification globale du quartier et de la ville :

- Le raccordement de Charles de Gaulle, Brésard et OPB au réseau de chaleur
- L'agrandissement et la réfection des locaux de proximité de Brésard et Sylvain Blanchet
Le déploiement de la fibre optique sur tout le quartier d'ici 2020
- La création de 4 salles de classe et d'un espace parents au sein de l'école élémentaire Jacques Prévert
- La requalification d'un ancien local commercial en tiers-lieu (La quincaillerie numérique) sur l'îlot Charles de Gaulle.
- Le bailleur social poursuit par ailleurs son programme d'entretien et de travaux sur son patrimoine de l'Albatros, en lien avec son Plan Stratégique de Patrimoine (remplacement de sanitaires avec mise en accessibilité des salles de bains, réfections électriques, ravalements de façades, ...), et mise en accessibilité PMR de certains logements dans le cadre d'un partenariat avec la MDPH et le Conseil Départemental.
- Portés par Creusalis, des travaux de réaménagement du local Oasis, au rez-de-chaussée des immeubles de Brésard, géré par une association qui œuvre au quotidien pour le vivre ensemble.

Par ailleurs, dans les limites du quartier vécu :

- La candidature de Guéret au programme national Action Cœur de Ville pour la redynamisation du centre-ville et dans ce cadre notamment, une réflexion en cours sur le réaménagement de la place Bonnyaud,
- Le projet de redynamisation commerciale porté par la Ville de Guéret
- La réalisation en 2017 - 2018 d'une étude pré-opérationnelle Anah va aboutir à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain par l'Agglomération du grand Guéret.
- L'aménagement d'un pôle multimodal qui permettrait notamment de mettre fin aux problématiques de transport, de circulation et d'envahissement des halls d'immeubles par les jeunes qui attendent leur bus sur le quartier de Brésard,
- L'aménagement des arrêts de bus (accessibles) desservant le quartier.
- La création d'équipements utilisés par les habitants du quartier mais localisés hors de celui-ci, permettant également d'amener les habitants vers d'autres quartiers de la Ville : CAVL Anima et l'Épicerie Sociale en centre-ville, le centre aqualudique – sur Courtille, premier site de loisirs fréquenté par les habitants du quartier (source : enquête contrat de ville 2018).

Article 4.2 La description de la composition urbaine

La recomposition urbaine a pour objectif de « recoudre » le tissu urbain entre les quartiers d'habitat collectif et le reste de la ville. Elle doit permettre de les connecter au reste de la ville et ainsi de favoriser leur insertion en facilitant notamment les mobilités, leurs fonctionnalités et leur offre de service. Elle doit également améliorer l'image de ces quartiers et ainsi du territoire communal. Cette recomposition urbaine s'inscrit dans les orientations stratégiques déterminées dans le cadre du projet urbain « Guéret 2040 » et son focus sur l'Albatros.

Ainsi la création de nouveaux espaces (Brésard) permettront de valoriser l'entrée nord-ouest de la ville vers le centre-ville. Au-delà de l'amélioration de cette entrée, les aménagements bonifieront également cet îlot. Les aménagements entrepris dans le cadre du NPNRU permettront aussi de faire entrer la nature dans la ville et donc d'appliquer au quartier un des grands principes structurant de « Guéret 2040 ».

Par ailleurs, en implantant la quincaillerie numérique au pied des immeubles Charles de Gaulle, on facilitera l'accès à un nouveau service en apportant une offre de proximité aux habitants du quartier en matière de formation (grande école du numérique), de développement des compétences (initiation à l'informatique, utilisation des réseaux sociaux...) et de création d'activités innovantes (espace co-working, week-end Start Up...). Cette localisation assurera aussi une fréquentation tout public au sein du quartier,

Le pôle multimédia implanté il y a quelques années à proximité immédiate illustre déjà comment l'implantation d'un équipement structurant au coeur des immeubles assure une mixité des populations.

Enfin, par la création de cheminements doux, la ville affirme sa volonté de passer du « tout voiture » à une ville où se mêlent les piétons, les cyclistes et les automobilistes. A ce titre, les aménagements envisagés en centre – ville (Grande Rue entièrement piétonne, place Bonnyaud tout ou en partie sans voiture, création d'un nouveau parking en bordure du centre-ville) montrent la volonté des élus de changer l'image de leur centre-ville en faveur notamment de ceux qui l'habitent et de ceux qui viennent pour visiter ou flâner.

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

Lors du lancement du protocole de préfiguration, les porteurs du projet envisageaient une opération d'acquisition réhabilitation de 10 à 20 logements dans le centre de Guéret. Cette option a été abandonnée

à l'éclairage des études du protocole de préfiguration et de l'émergence du projet « Action Cœur de ville » qui devrait dans le cadre d'une OPAH-RU et des aides de l'Anah assurer la remise sur le marché d'un certain nombre de logements.

Cette non reconstitution de l'offre est à lier avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat : 12 logements par an en acquisition-réhabilitation et/ou reconstruction de l'offre suite à démolition. La production d'une offre locative récente ou nouvelle sur Guéret et son Agglomération pour les 3 dernières années est très limitée. Elle se résume en 2 opérations sur la ville de Guéret :

- Acquisition / amélioration de 7 logements locatifs « très sociaux » situés Boulevard Guillaumin : 1 T1bis, 5 T2 et 1 T3,
- Reconstruction de 6 logements locatifs dont 2 « très sociaux » sur le secteur de Champegaud : 3 T3 et 3 T4.

Concernant les opérations à venir, « la Maison Familiale Creusoise », petite société coopérative HLM, a acquis au premier semestre 2018 un bâtiment dans le centre ancien de Guéret. Le bâtiment comprendrait à terme 7 logements dont le financement est prévu en PLUS.

Creusalis a également programmé pour 2018 la construction de 6 logements individuels sur la commune de Saint-Vaury (3 PLUS – 3 PLAI) qui pourraient permettre à des ménages de Brésard de bénéficier d'un parcours résidentiel positif pour ceux qui le souhaiteraient (cf rapprochement familial ou professionnel par exemple) et dont les ressources leur permettraient d'accéder à du logement individuel.

La déconcentration du parc social dans le quartier sera donc partiellement compensée par des opérations d'acquisition amélioration déjà programmées et par les rénovations prévues dans le cadre de l'OPAH-RU.

D'autre part, le centre-ville de Guéret est engagé dans le programme « Action Cœur de Ville » pour des raisons de vacance de logements et de commerces, de dégradation du bâti, de dévitalisation

globale du centre ancien. Dans ce cadre, l'agglomération du Grand Guéret mène entre autre une étude pré-opérationnelle OPAH-RU. L'opération qui en découlera devrait permettre de conventionner des logements privés avec l'ANAH suite à des rénovations globales et de créer ainsi une nouvelle offre locative sociale de qualité dans le centre ancien. Compte tenu de la « fragilité » du centre ancien, une attention particulière sera portée sur la création de logements locatifs sociaux (publics et privés) et ce dans une logique de mixité sociale : le centre ancien connaissant un phénomène de paupérisation il n'est pas souhaitable de reconstituer l'offre ou d'en créer une nouvelle trop abondante sur ce secteur (qu'elle soit publique ou privée).

Néanmoins au global, compte tenu du très faible niveau de tension observé sur le territoire de l'Agglomération au travers de la vacance (notamment celle en devenir compte tenu de l'âge des résidents) et de la faible mobilité constatée, la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux (des 75 logements démolis,) au travers la production de logements neufs ne semble finalement pas pertinente.

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

La stratégie de diversification résidentielle dans le quartier n'a pas été estimée par les partenaires comme prioritaire au titre du NPNRU en raison d'une mixité de type d'habitat déjà présente à l'échelle du quartier prioritaire.

Voir carte en annexe A9-1

Le quartier dit de l'Albatros est un périmètre défini par le CGET qui n'a pas de base locale historique. Il ne s'agit pas d'un seul et même quartier mais d'une agglomération de plusieurs îlots contigus. Sa forme géographique a conduit les élus locaux à le dénommer « quartier prioritaire l'Albatros » pour répondre au besoin d'identification faisant suite à son entrée dans la politique de la ville en 2014. Avant cette date, personne n'identifiait ce territoire comme un quartier de la ville.

« Le quartier de l'Albatros est ainsi composé :

- de résidences de logements sociaux, gérées principalement par le bailleur Creusalis (blocs Charles de Gaulle, Brésard, Olivier de Pierrebouurg, Beauregard, Sylvain Blanchet et Madeleine Chapelle) et par le bailleur France Loire (Un immeuble avenue Charles de Gaulle). Au total les logements sociaux représentent près de 900 logements.
- des copropriétés composées de logements collectifs ou d'individuels groupés (secteur la Rodde, Cité des jardins, Stalingrad).
- du pavillonnaire principalement habité par des propriétaires occupants (secteur Beauregard-Vedrine). Ces entités se mélangent et s'entremêlent donnant au quartier un effet «mosaïque»⁵.

⁵ Cathy SAVOUREY : « Balade urbaine dans l'Albatros », Février 2015

Si la diversification résidentielle n'est pas apparue comme prioritaire, l'amélioration globale de l'habitat sous toutes ses formes a quant à elle été retenue par les partenaires du Contrat de Ville (Groupe de travail Habitat, cadre de vie, mobilité, mixité) qui ont intégré les actions suivantes dans le programme d'intervention :

- amélioration de l'offre de logements locatifs sociaux via les programmes de réhabilitation de Creusalis
- amélioration (énergétique et adaptation des logements au vieillissement et/ou handicap) du parc privé via une information sur les Programmes d'Intérêt Général pilotés par le Conseil Départemental de la Creuse apportée auprès de chaque copropriété du quartier et chaque immeuble collectif privé.
- amélioration énergétique des logements individuels privés via l'intégration au dispositif « Objectif rénovation : l'accès à la rénovation énergétique pour tous » porté en 2018 et 2019 par le Grand Guéret en partenariat avec l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie de la Nouvelle Aquitaine (ARTéé).

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 :

- 10 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 5,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification 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 :
- 10 droits de réservation correspondant à 5,5 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait inférieur à 45000 € par logement.

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 droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention. **L'assiette de surface de plancher développée ne donne pas lieu à mobilisation de contreparties foncières pour le Groupe Action Logement.** Les contreparties et leurs modalités de mise en œuvre sont détaillées en annexe B2 à la présente convention pluriannuelle

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 document⁶ 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,
- 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.

Éléments de contexte peuplement : Le parc de logements locatifs sociaux du Grand Guéret compte 2100 logements (RPLS 2015), soit près de 16 % des résidences principales, un taux important par rapport au standard régional, 85 % de cette offre est situé sur la commune de Guéret et 43 % dans le quartier Albatros.

A l'échelle de ce parc, le quartier de l'Albatros a trois caractéristiques majeure : il concentre la vacance (80 % des logements sociaux vacants à Guéret s'y trouvent), il concentre l'offre de logement social la plus accessible financièrement, **et il s'agit de l'un des rares quartiers en Creuse où il est aisé de vivre sans voiture** (du fait de sa position centrale vis-à-vis de tous les services existants à Guéret, et de sa desserte en transport en commun),

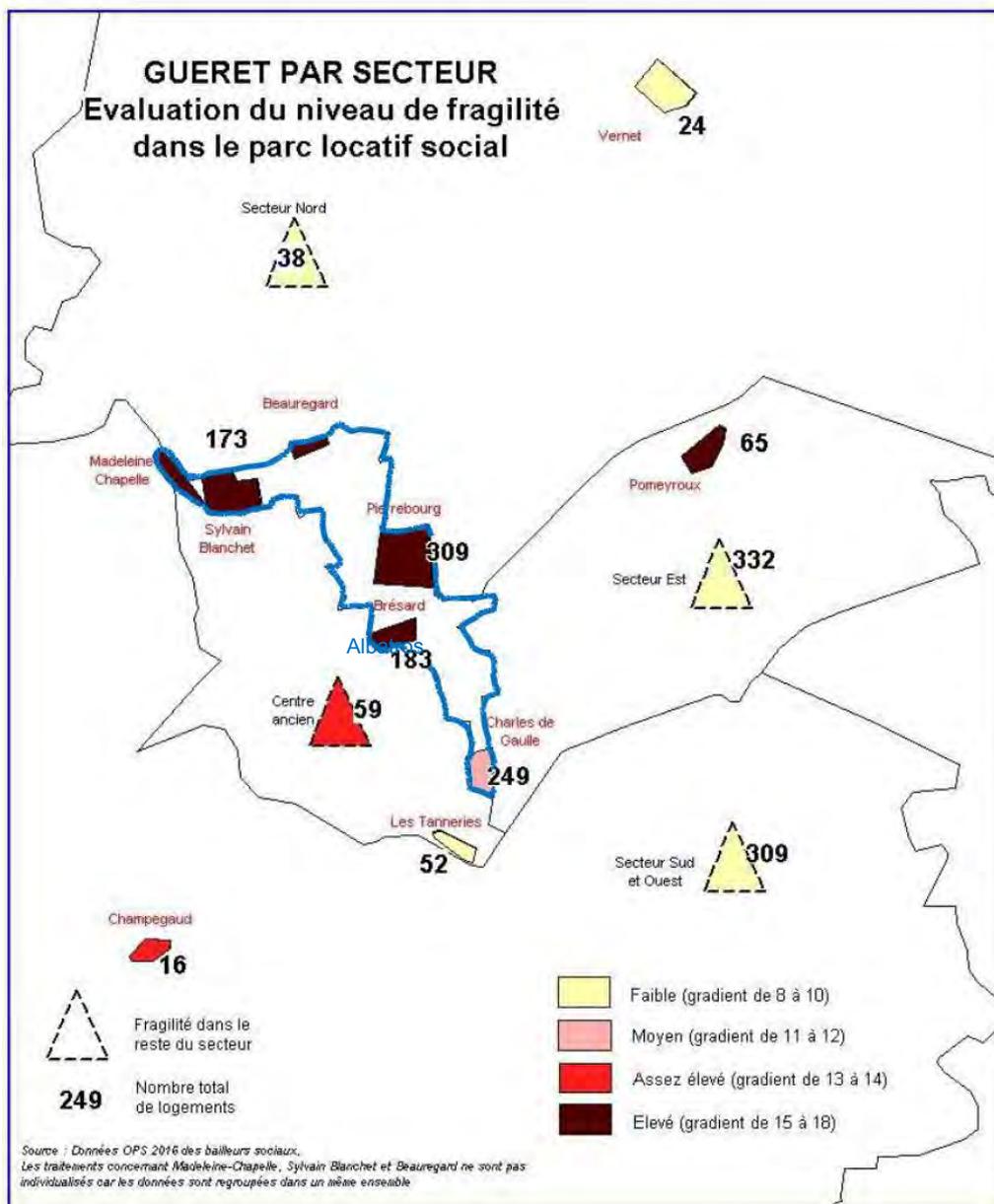
Pour autant, l'enjeu prioritaire de la Conférence Intercommunale du Logement est de **tendre vers une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en Quartier Prioritaire de la Ville, en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville et à l'échelle du territoire intercommunal**. L'objectif est de renforcer la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles, tout en continuant à accueillir les ménages prioritaires et en difficultés.

Les autres enjeux consistent à **renforcer l'attractivité du parc locatif social via le NPNRU et l'amélioration de la Gestion Urbaine de Proximité, et favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages**.

Toutefois, en dépit de ces objectifs globaux, il convient de ne pas éluder qu'une position trop dirigiste en matière d'attribution pourrait conduire à écarter une partie des demandeurs et à accroître la

⁶Dans 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.

vacance, ce qui fragiliserait encore davantage le parc locatif social et irait à l'encontre des objectifs poursuivis.



Il conviendra donc de rester vigilant à ce qu'une application non réfléchie des dispositions de la Loi Egalité et Citoyenneté ne produisent pas un déséquilibre qui n'existait pas avant la création « artificielle » du quartier de l'Albatros, et prive les plus démunis de la possibilité d'avoir accès au quartier le mieux situé, le mieux desservi et le mieux équipé de l'agglomération.

Les orientations stratégiques adoptées le 21 novembre 2018 par la Conférence Intercommunale du Logement :

1. Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain

L'opération de démolition contribuera à adapter le parc à l'évolution des besoins des ménages et à retendre le marché. Elle constitue une priorité pour le bailleur Creusalis (quasi-seul bailleur dans le QPV). Dans ce cadre, il s'agira de mettre en place un processus de relogement de qualité, basé sur les principes suivants :

- Assurer une information claire aux ménages à reloger : information globale sur l'opération de relogement et information personnalisée à chaque ménage.
- Répondre le mieux possible aux besoins et aux souhaits des ménages qui devront être relogés, et favoriser des parcours résidentiels ascendants. Cela nécessite notamment un accompagnement de chaque ménage, la prise en compte de leurs capacités financières et la mobilisation de logements adaptés à chaque situation.
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale fixé, en dehors et dans le QPV.

2. Objectifs concernant la stratégie d'attribution :

Conformément à la loi Égalité et Citoyenneté, et tout en considérant le niveau de ressources des ménages et leurs souhaits, les bailleurs et réservataires présents sur le territoire de l'Agglomération s'engagent à faire en sorte de respecter les objectifs suivants :

- au moins 25% des attributions de logements situés en dehors du QPV seront réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile des revenus (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2018 à 6 456 € pour la CA du Grand Guéret) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.
- dans l'Albatros, au moins 50 % des attributions annuelles suivies de baux signés ou non devront être réalisées au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartiles des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours.

Le relogement des publics prioritaires :

En lien avec les réflexions en cours concernant la révision du PDALHPD, un travail spécifique sera à réaliser dans le cadre de la CIL pour définir de manière plus précise ces publics.

Pour les familles de gens du voyage du territoire, dont le mode de vie est souvent incompatible avec le parc locatif collectif, deux types de réponses seront recherchés selon le profil des familles :

- Recherche de solutions ajustées aux besoins des familles en voie de sédentarisation : habitat adapté, terrain familial.
- Prospection de logements individuels ordinaires pour les familles sédentarisées.

Les mutations à l'intérieur du parc social :

Les bailleurs veilleront à identifier les demandes de mutation de leurs locataires en cas d'évolution familiale, socio-professionnelles... et à proposer des logements en adéquation avec leur nouvelle situation.

Favoriser un meilleur équilibre territorial :

A travers ses schémas, programmes ou plans (SCOT, PLU, Cartes communales...), l'Agglomération et ses communes membres se sont données l'ambition, les moyens et les outils pour contribuer au

développement d'une nouvelle offre locative sociale dans un meilleur équilibre territorial : priorisation des projets en centre-ville de Guéret ou dans les espaces péri-urbains, dans les communes centres de services, mixité des nouveaux programmes de construction et/ou de renouvellement urbain.

La convention intercommunale d'attribution (CIA), tel que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. La convention intercommunale d'attribution du 21 novembre 2018 précise notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définit les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Dès que l'enquête sociale auprès des ménages concernés par la démolition (profils, souhaits...) et que le plan prévisionnel de relogement auront été réalisés, la CIA sera complétée par un avenant.

Le bailleur social sera le maître d'ouvrage du relogement en lien étroit avec les autres partenaires : la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes-membres, dont la ville centre et l'équipe en charge du renouvellement urbain, les autres bailleurs et les réservataires (Etat, Action Logement Services), le Conseil Départemental, les acteurs sociaux et les associations de locataires. Ces travaux seront encadrés dans le cadre d'**une charte de relogement pilotée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.**

La définition des modalités de relogement et d'accompagnement social pourra s'appuyer sur l'organisation mise en place par Creusalis. Ce dispositif devra contribuer à atteindre les objectifs fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution, et être mis en cohérence avec les dispositions prévues par l'ANRU. Il s'agira d'être particulièrement attentif à la mise en place d'un processus de relogement favorisant la qualité des parcours résidentiels, dans des conditions financières compatibles avec les ressources et les souhaits des ménages.

Une évaluation quantitative et qualitative de l'opération de relogement devra également être réalisée quelques mois après son terme.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

Le partage des responsabilités entre la communauté d'Agglomération du Grand Guéret et les communes concernées est organisé de la façon suivante :

Après avoir, avec ses partenaires, élaboré le contrat de ville et son diagnostic initial, la communauté d'agglomération du Grand Guéret assure l'animation, le suivi et l'évaluation du contrat de ville conformément à la loi du 21 février 2014.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret porte également devant les instances le projet de renouvellement urbain construit à partir du projet urbain « Guéret 2040 » de la ville de Guéret, avec comme principal partenaire Creusalis, l'Office Public de l'Habitat qui portera désormais la quasi intégralité du logement social sur l'Albatros (suite à l'acquisition au cours de l'été 2019 du parc de Logements de France-Loire en Creuse). En parallèle et en complémentarité du PRU, la Ville mène une opération « Action Cœur de Ville » et la communauté d'agglomération une OPAH- RU. Ces

dispositifs contribuent à l'ambition globale du projet de revalorisation du quartier prioritaire et du centre-ville.

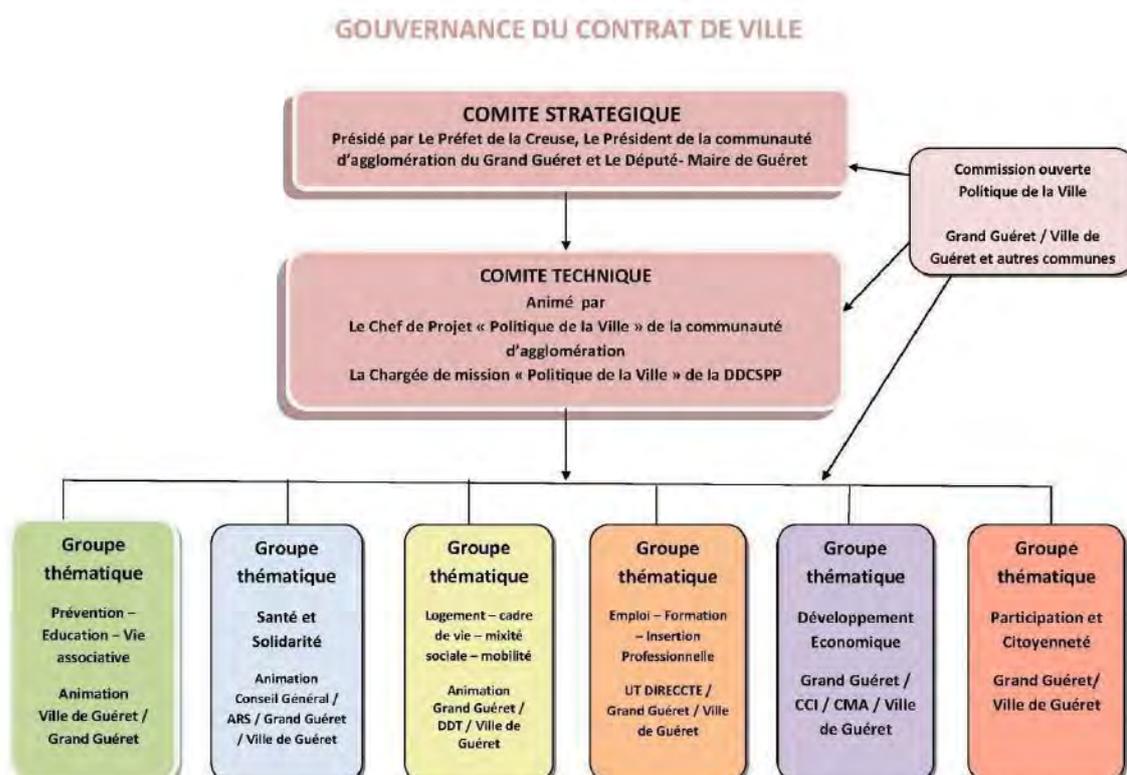
La gouvernance du projet est partenariale et est organisée comme suit :

La gouvernance du projet reprend la gouvernance du contrat de ville. Elle comprend :

- un comité stratégique co-présidé par le Préfet de la Creuse, le Président de la communauté d'agglomération et le Maire de Guéret.
- Un comité technique en charge de la préparation des dossiers présentés en comité stratégique
- 6 groupes thématiques portant sur les principaux enjeux du contrat de ville

Les signataires de la présente convention de renouvellement urbain sont également signataires du contrat de ville et sont donc membres du comité stratégique. Chaque signataire fait également partie du groupe de travail PRU/GUP qui se réunit aujourd'hui sur les questions de gestion urbaine de proximité. Ce groupe assurera un suivi des opérations menées dans le cadre de la convention de renouvellement urbain.

Les habitants via le conseil citoyen sont représentés au sein de ses instances de gouvernance. Ils y tiennent un rôle majeur dans la prise en compte de la parole et des attentes des habitants et apportent leur contribution à la construction des projets.



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, l'EPCI conduit le pilotage opérationnel du projet.

Ainsi, la conduite du projet de renouvellement urbain sera assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en lien avec ses partenaires via le groupe technique PRU – GUP mis en place dans le cadre du contrat de ville. A ce jour aucun financement n'est sollicité en la matière auprès de l'ANRU. Cette conduite de projet se fera à moyen constant pour les partenaires. Le chef de projet « politique de la ville – programme de renouvellement urbain » assurera le pilotage global de l'opération. Un comité de suivi PRU-GUP mis en place dans le cadre du contrat de ville assurera le suivi du programme de renouvellement urbain. Ce comité de suivi est composé de techniciens du Grand Guéret, de la Ville de Guéret, de Creusalis, du Conseil départemental, de la déléguée du Préfet, de la Direction Départementale des Territoires et de représentant.es du Conseil Citoyen.

Ce comité se réunit sur la base minimale d'une rencontre par trimestre. A l'occasion de ces réunions, chaque maître d'ouvrage fait le point sur son programme (état d'avancement, difficultés rencontrées, mobilisation des habitants, ...)

Conformément au projet « Guéret 2040 », les réalisations respecteront la charte de l'esthétique urbaine en cours d'élaboration et suivront, pour ce qui touche à la résidentialisation et aux aménagements urbains, les préconisations de l'étude réalisée par le cabinet SATIVA Paysage en lien avec l'urbaniste Cathy Savourey. Cette étude a été validée par le conseil municipal de Guéret après approbation de son contenu par Creusalis et approbation de la nature des aménagements à réaliser par le Conseil Citoyen, le tout dans le respect des orientations stratégiques de « Guéret 2040 » notamment quant aux orientations stratégiques (OS2 et OS3).

Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place de la maison des projets

Le porteur de projet, en lien avec les maîtres d'ouvrage, s'est engagé dans une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain.

La Ville de Guéret et la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret mettent en œuvre les principes de la méthode éco-quartier et prévoient la signature de la charte éco-quartier à l'échelle d'un périmètre qui devrait comporter l'Albatros.

Dans le cadre d'ateliers urbains mis en place par l'urbaniste Cathy Savourey et le cabinet SATIVA paysage, associés au projet « Guéret 2040 », les habitants du quartier Albatros ont été sollicités dès le protocole de préfiguration pour définir le contenu et la nature des aménagements souhaités en pieds d'immeubles. Le cheminement doux reliant les immeubles d'habitat collectif à l'école Jacques PREVERT a été défini avec les riverains dans la cadre d'un diagnostic en marchant réalisé en 2015 avec les familles.

Par ailleurs, dès la validation de la convention de renouvellement urbain, une présentation des projets co-construits et validés avec les participants des ateliers urbains (dont des membres du conseil citoyen), sera faite à l'attention de l'ensemble de la population du quartier mais aussi plus globalement de la ville et de l'agglomération. La quincaillerie – tiers lieu d'assemblage local - sera le support de la « maison de projet » permettant de réunir, concerter et dialoguer avec les habitants de l'albatros sur le devenir de leur quartier. Elle permettra de poursuivre le travail de co-construction entrepris avec le cabinet SATIVA Paysage et d'associer les habitants aux choix d'aménagements.

Cette « maison de projet » sera tenue conjointement par l'ensemble des acteurs du renouvellement dans le cadre d'une mutualisation des charges liées au bon fonctionnement du lieu et notamment en termes d'accueil et d'information des populations.

Au quotidien, le conseil citoyen continuera d'être impliqué dans l'ensemble des comités techniques, de suivi ou stratégique du contrat de ville intégrant la dimension du renouvellement urbain.

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 :

Concernant la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en charge de l'opération « aménagement d'un cheminement piéton entre Madeleine Chapelle et l'école Jacques Prévert » le pilotage sera assuré par la direction Ingénierie travaux et ressources naturelles. Pour la concertation avec les habitants, il s'appuiera sur le conseil citoyen de l'Albatros et la maison des projets.

La démolition (Brésard) et les opérations de résidentialisation (Charles de Gaulle et Beauregard) portées par Creusalis s'effectueront sous l'autorité du responsable des travaux mandaté.

La ville de Guéret assurera la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement urbain Brésard 1 et Brésard 2.

Les moyens actuels des trois maîtres d'ouvrage leur permettent d'assurer la conduite des opérations prévues à la convention.

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.

Comme indiqué ci-dessus, l'évaluation se fera en lien avec les différentes instances de gouvernance et plus particulièrement par le groupe de travail PRU/GUP dans le cadre des indicateurs retenus en annexe A6.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

Conformément au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, et en lien avec les orientations du contrat de ville, le porteur de projet en lien avec les acteurs concernés s'engage à mettre en place un projet de gestion partenarial, pluriannuel et territorialisé, articulé au contenu et au phasage du projet de renouvellement urbain et co-construit avec les habitants et usagers du quartier de l'Albatros. L'objectif est d'améliorer la gestion urbaine du quartier 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 programme de renouvellement urbain de l'Albatros permet de mettre à plat les domanialités entre la ville de Guéret et Creusalis qui s'engagent à mettre en œuvre et à accepter le transfert, après travaux, des emprises suivantes :

L'opération Brésard 1 « résidentialisation de pieds d'immeuble » entraînera un transfert de domanialité de la ville vers Creusalis et l'opération Brésard 2 « aménagement urbain » entraînera le transfert de la parcelle privée de Creusalis (emprise de l'immeuble démolit) vers le domaine public de la ville de Guéret à l'issue de l'opération de démolition conformément au document joint en annexe D4.

Dans le cadre de la Gestion Urbaine de proximité, en lien avec le conseil citoyen et la maison de projets, une communication spécifique à chaque opération sera menée auprès des habitants sur site (affichage préalable et pendant la durée des travaux), au sein de la maison des projets (plans, esquisses validés par les habitants dans le cadre des ateliers urbains et choix des mobiliers urbains retenus en concertation) et sur site directement auprès des habitants (affichage préalable et pendant la durée des travaux). Le cas échéant, des services de substitution seront mis en œuvre pour garantir la continuité des services (gestion des déchets, transports urbains notamment).

L'équipe en charge de la GUP (gouvernance collégiale Grand Guéret, Guéret et Creusalis), coordonnera l'ensemble des actions d'accompagnement du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) pour réduire au minimum les impacts sur la vie des habitants.

Les principaux impacts du PRU seront liés :

Globalement, le programme de renouvellement urbain va être accompagné de nuisances sonores, de poussières, de difficultés d'accès, de déplacement de la collecte des déchets, de la réduction temporaire de places de parking et de l'impossibilité pour les enfants d'accéder à leurs aires de jeux....

Concernant Charles de Gaulle, les travaux sur les logements seront accompagnés des mesures que prend habituellement le bailleur en milieu occupé.

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.

Contexte local :

En 2016, le nombre de demandeurs d'emploi pour l'agglomération du grand Guéret est de 2 476, pour la ville 1377 et pour les habitants du quartier le nombre d'inscrits à pôle emploi est de 314. Une baisse plus significative dans le QPV qu'ailleurs (323 en 2015) est confirmé par le dernier chiffre de Pôle emploi sur l'année 2018 qui enregistre seulement 258 inscrits. Il convient de nuancer ce résultat positif, cette baisse du nombre des inscrits ne traduisant pas nécessairement un retour à l'emploi et/ou une amélioration de la situation des personnes considérées.

De la même manière on observe une baisse des moins de 26 ans inscrits à pôle emploi alors que le chiffre reste stable pour la mission locale. En effet depuis trois ans le pourcentage de nombre d'inscrits à la mission locale et résidants dans le QPV représente 6% du nombre d'inscrits total.

À noter également que le nombre de chômeurs de longue durée est plus élevé dans le quartier et que le nombre de chômeurs de moins de 6 mois est plus élevé qu'ailleurs sur le territoire. Ce chiffre nous indique un recours au contrat court ou à l'intérim plus répandu dans le quartier. On note ainsi que 24% des emplois pourvus par des habitants du QPV sont précaires contre 15% au niveau de la ville et 12% pour la CAGG.

Par contre sur tout le territoire de la CAGG le nombre de chômeurs de longue durée a augmenté de 1,5% en moyenne depuis 2015.

On observe une surreprésentation des niveaux V ou infra V dans le quartier prioritaire: 29% des habitants du quartier ont un niveau infra V contre 19% pour la ville et 16% pour l'agglomération. Le pourcentage du nombre de personnes ayant un diplôme supérieur au baccalauréat triple dès que l'on sort du périmètre prioritaire (source INSEE 2016).

Ce constat est plus préoccupant encore chez les moins de 26 ans puisque près de 80% des jeunes inscrits à la Mission Locale et résidant dans le quartier Albatros ont un niveau de qualification V ou infra V.

Le premier frein à l'emploi ou la formation identifié reste la mobilité (enquête Albatros mars 2018), c'est notamment le cas pour 32% des personnes interrogées avec une hausse de trois points par rapport à 2015.

L'inadéquation de secteur entre l'offre et la demande est le second frein cité par les personnes interrogées et en recherche d'emploi.

L'absence de qualification arrive en troisième position pour 14% des personnes concernées contre 8% en 2015.

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	2 148 025 € HT	32 554 h	5%	1 074 h
Démolition Brésard	2 060 002 € HT	21 233 h	5%	1030 h
Ingénierie financée par l'ANRU (protocole)	88 023 € HT	1320 h	5%	44 h

Formule globale appliquée⁷ :

Nombre d'heures d'insertion à réaliser = montant HT des travaux x taux moyen de main d'œuvre x taux d'heures en insertion ANRU / salaire horaire chargé moyen.

Soit $2\,148\,025 \text{ €HT} \times 30\% \times 5\% / 30\text{€} = 1\,074$ heures en insertion.

Le calcul des heures a été réalisé sur le coût global des opérations incluant des coûts qui ne relèvent pas de travaux ni d'ingénierie (cf. indemnité pour perte d'exploitation, forfaits relogement des ménages...). Le nombre d'heures d'insertion méritera donc d'être précisé conformément à la réalité des travaux.

Par ailleurs, la technicité de la principale opération susceptible d'être porteuse de clauses d'insertion rend l'atteinte de l'objectif d'insertion difficile à l'échelle d'un petit quartier comme l'Albatros. Aussi les signataires acteurs locaux souhaiteraient favoriser de réels parcours vers l'emploi pour les habitants de l'Albatros, les maîtres d'ouvrages définiront courant 2019 d'autres opérations plus pertinentes, pour réaliser les 2 536 heures attendues par l'ANRU (voir ci-après).

D'ores et déjà, le marché de rénovation et d'agrandissement de la Quincaillerie numérique porté par le Grand Guéret, a intégré une clause d'insertion et a ainsi permis de confier l'ensemble du lot plâtrerie à une association d'insertion locale.

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

Les partenaires ont rappelé leur volonté de favoriser l'insertion professionnelle des habitants de l'Albatros dans le cadre de la Convention de Gestion Urbaine de Proximité signée le 9 février 2018 en intégrant ce volet comme axe transversal d'intervention (Article 3.3 Les axes d'intervention prioritaires).

Creusalis a renforcé la fréquence d'entretien des espaces verts sur ses résidences, conformément aux attentes formulées par les habitants lors du diagnostic du Contrat de Ville, et a ainsi missionné une structure d'insertion par l'activité économique pour effectuer la totalité de ce sur-entretien (soit 100% des heures travaillées dans le cadre de ce marché lié à la GUP).

- Objectif sur l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain

Aucune embauche liée à l'ingénierie n'est envisagée à ce stade du projet.

- Objectifs qualitatifs en matière d'insertion

Les porteurs de projet sont confrontés à une double contrainte :

Le nombre d'heures à réaliser par des clauses d'insertion représente 2536 heures, soit 16 mois de travail à temps plein à répartir en fonction des marchés et des métiers, ce qui est peu et ne peut constituer un projet d'insertion complet.

La seconde contrainte est liée au besoin de qualification dans ces métiers pour les habitants du QPV. Le public QPV accompagné par les opérateurs de l'emploi sont dits « très éloignés » de l'entrée en formation qualifiante en raison de pré-requis non acquis. L'entrée en formation est un parcours long qui décourage parfois.

⁷ Fédération Nationale des Travaux Publics, « *Clauses sociale et insertion durable dans les marchés publics* », 23 septembre 2011.

Pour autant, avec l'opération « 15 000 bâtisseurs », nous savons que la branche du bâtiment a des besoins de main d'œuvre et souhaite s'engager auprès de ce public spécifique.

Aussi il est envisagé deux parcours-type d'insertion professionnelle des habitants du QPV pour d'une part effectuer les heures en clause d'insertion, à moyen terme, mais surtout s'inscrire dans un plan de carrière dans les métiers du bâtiment.

Parcours 1 via la formation qualifiante :

Ce parcours s'adresse aux demandeurs d'emplois (DE) souhaitant s'orienter vers les métiers du bâtiment et prêt à s'engager dans un parcours de formation (pré-qualification, qualification).

Le repérage du public se fait via les opérateurs de l'emploi (Pôle emploi, Mission Locale, Cap emploi) mais aussi par les associations et médiateurs sociaux qui orientent régulièrement des habitants du QPV vers ces structures d'accompagnement notamment lorsqu'un projet émerge. Le protocole « 15 000 Bâtisseurs » est aussi un levier à la sensibilisation et la mobilisation de ce public avec déjà 2 entrées en formation et 3 immersions depuis le lancement de cette opération.

L'avantage de ce parcours est l'opérationnalité immédiate des personnes.

L'enjeu sera donc de mettre en relation les entreprises retenues dans le cadre des marchés publics avec ces demandeurs d'emploi formés et qualifiés aux métiers recherchés. Pour autant l'emploi étant l'objectif premier, il n'est pas à exclure que des habitants du QPV sortant de formation trouvent du travail avant le démarrage des chantiers ANRU. C'est pour cela qu'un second parcours est envisagé.

Parcours 2 via le contrat d'alternance :

Ce parcours s'adresse aux DE non qualifiés qui ont besoin d'une rémunération pour accepter le parcours qualifiant. Le repérage se fera comme expliqué ci-dessus. L'accompagnement sur la durée du contrat pourra se faire via le GEIQ BTP déjà engagé auprès de ce public.

L'avantage de ce parcours est la coordination entre la signature du contrat et le démarrage des travaux qui permet une mobilisation rapide du public cible avec effet immédiat.

L'enjeu dans ce parcours est l'accompagnement dans l'entreprise des salariés, puisque pour certains (au regard du public éligible) c'est une première expérience professionnelle. La compétence du GEIQ en la matière est indispensable à la réussite de ces parcours d'insertion.

Parcours 3 via un contrat :

L'embauche directe de personnes non-qualifiées est possible sur des travaux de manœuvre. La suite de ces parcours est d'importance puisque les clauses d'insertion sont un levier à l'emploi pérenne de ce public :

- Un indispensable de l'insertion durable dans l'emploi est la mobilité, mais celle-ci demeure un frein à l'emploi pour beaucoup d'habitants du quartier qui n'ont pas le permis ou pas de véhicule. Les dispositifs d'aide aux permis de la mission locale et pôle emploi pourront être mobilisés, comme les CESF (conseillère en économie sociale et familiale) de ces structures qui pourront accompagner ces personnes dans l'élaboration d'un budget permettant le financement d'un projet de permis ou d'achat de véhicule.
- Un accompagnement renforcé dans la recherche d'emploi en mobilisant les réseaux d'entreprises qui se seront engagées dans une convention Pacte ou dans l'opération « 10 000 entreprises ».
- Constitution d'un vivier pour les futurs marchés publics des collectivités locales.

Objectif	Indicateur	Cible
<i>Contribuer à la diminution du nombre de chômeurs de longue durée dans le quartier</i>	<i>Nombre de chômeurs de longue durée</i>	<i>Chômeurs de longue durée</i>

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

En tant que pilote du projet de renouvellement urbain, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sera chargée dans un premier temps de réunir les maîtres d'ouvrages et partenaires (DDCSPP, Conseil Départemental de la Creuse – Service Logement Insertion, partenaires de l'emploi, Groupe thématique Emploi, formation, insertion professionnelle du contrat de ville...) afin d'acter les opérations pouvant faire l'objet d'une clause d'insertion en lien avec le contexte local.

Chaque maître d'ouvrage sera par la suite responsable des heures d'insertion à réaliser sur ses marchés et définira sa propre organisation pour atteindre les objectifs définis.

Le Grand Guéret aura ensuite pour mission de suivre et évaluer la réalisation des heures d'insertion. Ce suivi sera réalisé dans le cadre des comités techniques PRU-GUP.

La DDCSPP organisera le suivi des habitants engagés dans ces parcours d'insertion en réunissant les acteurs de l'emploi pour étudier individuellement les situations (le nombre le permettant) et proposer un accompagnement ou une remédiation spécifiques et ou des solutions à l'embauche.

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Dans le cadre du contrat de ville, un appel à projet sur la mémoire du quartier a été lancé en janvier 2019.

Un projet porté par plusieurs organismes a été déposé.

L'objectif de ce projet ambitieux inscrit sur deux ans est d'accompagner les habitants dans la restructuration de leur quartier, notamment les habitants de l'îlot concerné par la démolition. En effet certains y résident depuis 30 ans et tous aiment leur quartier. La transformation peut être un traumatisme, pour les plus âgés notamment, qu'il nous revient d'accompagner.

L'ambition est bien de remettre les habitants au cœur du projet pour qu'ils garantissent la transmission d'une histoire, celle du quartier, et de leur histoire, celle des habitants. L'action se déroulera en deux temps et sur le long terme :

- Récolte de mémoire avec le support audio et vidéo, que les habitants pourront s'approprier et prendre en charge une partie des entretiens.
- Production artistique à définir avec les habitants pour laisser une trace et partager (film, exposition, panneau en bas d'immeuble,)

Pour conduire le projet les opérateurs souhaitent installer leur studio dans un logement du quartier pour être au plus près des habitants et de leur quotidien.

Les opérateurs de cette action ont une expertise dans le domaine de la récolte de mémoire, sont connus des habitants et mènent déjà d'autres actions dans le cadre de l'appel à projet politique de la ville. Ainsi leur implantation auprès des habitants sera facilitée par cette connaissance mutuelle. Un partenariat avec le conseil citoyen et les associations de quartier est déjà engagé.

TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRÉSENTE CONVENTION

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

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

Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2. 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

Le projet Albatros a bénéficié d'une enveloppe de crédits ANRU d'un montant de 2 030 000 €, dont un peu plus de 40 000 € ont été consacrés aux études du protocole de préfiguration, et de prêts subventionnés à hauteur de 730 000 € destinés à la reconstitution de l'offre locative. À l'éclairage des études du protocole et compte tenu de la situation financière du bailleur CREUSALIS depuis la loi de finances pour 2018 et notamment la mise en œuvre de la Réduction de Loyers de Solidarité, RLS (lequel peut du fait de l'évolution de sa situation financière bénéficier d'un financement de l'ANRU à hauteur de 100 % dans le cadre de son projet de déconstruction), les porteurs de projets ont décidé d'affecter l'intégralité de l'enveloppe de subvention disponible au projet de déconstruction d'un important immeuble et ont renoncé aux prêts subventionnés destinés la reconstitution de l'offre locative, l'objectif de la démolition étant pour partie de retendre l'offre locative locale.

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.

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. Par 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

L'ANRU a cofinancé les études du protocole de préfiguration, mais il ne sera pas sollicité sur ce champ dans le cadre de la présente convention. L'expertise nécessaire à l'accompagnement du projet, à l'accompagnement des ménages, à la conduite du projet de renouvellement seront portés par les porteurs du projet sans participation directe de l'ANRU. Creusalis sera le porteur et le principal financeur de ces opérations qui seront réalisés dans le cadre de son fonctionnement traditionnel et des exonérations fiscales dans il bénéficie dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Le programme de renouvellement urbain du Grand Guéret prévoit la démolition d'un immeuble comprenant 75 logements. Cette opération fait consensus entre les porteurs du projet et l'intégralité de la dotation de subvention attribuée par l'ANRU sera consacrée à cette déconstruction, ainsi l'ANRU contribuera au financement de cette opération à hauteur de 98,49% de son coût total, ce niveau de subventionnement dérogatoire est permis par autorisation du Comité d'examen du fait de la fragilité de Creusalis (article 3.1.2 du titre II du RGA de l'ANRU) depuis la mise en œuvre de la 1^{ère} étape de la RLS en 2018.

Cet immeuble est situé sur l'îlot de Brésard.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par le bailleur social Creusalis.

Le démarrage de l'opération est programmé dès 2020 avec une déconstruction prévue sur l'année 2022.

Le bailleur social Creusalis opère dès à présent la non remise en location des logements vacants avec pour objectif de limiter à environ 50% le nombre de logements occupés avant démolition. En agissant ainsi, le bailleur limite autant que possible le coût de l'opération et ne devrait rechercher des solutions de relogement que pour 35 à 40 ménages à l'horizon 2022.

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 d'un bâtiment rue du Docteur Brésard - GUERET	635-6023001-21-0001-001	23096 Guéret 6023001 L'Albatros	OPH DE LA CREUSE	2 019 612,64 €	98,49%	1 989 055,90 €	

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet dans le cadre de cette convention

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

Sans objet dans le cadre de cette convention

- **L'aménagement d'ensemble**

Sans objet – voir projet hors financement ANRU

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Sans objet - Les études réalisées dans le cadre du protocole et l'observation de la demande de logement social sur la Communauté d'Agglomération du Grand -Guéret ont conduit les porteurs de projets à décider de ne pas reconstituer l'offre de logement déconstruit, d'une part parce que la demande de logement social reste très contenue sur le territoire, d'autre part parce que cette reconstitution peut être portée hors cadre Anru, à proximité immédiate en dans le cadre de l'opération Action Coeur de Ville.

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

Sans objet dans le cadre de cette convention

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Sans objet – voir projet Charles de Gaulle hors financement ANRU

- **La résidentialisation de logements**

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

Sans objet – voir projet de résidentialisation hors financement ANRU

- La résidentialisation de copropriétés dégradées

Sans objet – voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

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

Sans objet - voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

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

Sans objet - voir projets hors financement ANRU (OPAH-RU)

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

Sans objet – voir projet hors financement ANRU (Tiers-lieu)

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

Sans objet – voir projet hors financement ANRU (Tiers-lieu)

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 dans le cadre de cette convention

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

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

Dans le cadre de cette convention, le total des opérations contribuant au renouvellement urbain du quartier prioritaire de l'Albatros s'élève à 11 070 243,62 € hors taxes dont 81% hors financement par l'ANRU. Ces opérations sont détaillées ci-dessous.

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

La Région Nouvelle-Aquitaine intervient dans le cadre du financement de l'opération Quincaillerie « tiers-lieu » au titre des équipements publics de proximité pour un montant prévisionnel de 115 410 € HT.

La participation financière du département s'entend pour un montant de 452 500 € au titre de l'opération de réhabilitation des logements HLM de Charles de Gaulle.

Ces deux opérations sont hors financement ANRU

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Dans le cadre de cette convention, aucune opération ne bénéficie de financement de l'Anah. Toutefois, en lien avec le projet de renouvellement urbain, l'Anah s'inscrit comme un partenaire incontournable de la futur OPAH-RU visant à améliorer l'habitat dans le centre-ville. Cette opération pourra notamment contribuer à structurer une offre nouvelle de logement social privé et à diversifier les types d'habitat.

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

Opération ne bénéficiant pas des aides de l'ANRU mais bénéficiant de financements de la Banque des Territoires – Caisse des dépôts :

Réhabilitation des 181 logements HLM de Charles de Gaulle (voir ci-dessous 9.2.4. réhabilitation des logements locatifs sociaux)

Dans le cadre de cette opération d'un montant de 4 750 000 € TTC portée par le bailleur social Creusalis, le volume d'emprunt souscrit inscrit au plan de financement en provenance de la banque des territoires - caisse des dépôts est de 2 715 000 € TTC en Eco Prêt réhabilitation et 862 000 € TTC en Prêt Haut de Bilan soit un total de 3 577 000 € TTC.

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

- **L'aménagement d'ensemble**

Le diagnostic préalable à l'élaboration du contrat de ville et la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du projet urbain de la Ville de Guéret et du NPNRU de l'Albatros ont mis en évidence que les habitants de l'Albatros se déplacent davantage à pied que le reste de la population de Guéret, notamment pour des raisons économiques.

Dans le contrat de ville, l'enjeu d'attractivité du territoire et d'amélioration du cadre de vie est conjugué au travers de quatre orientations dont « renforcer le lien fonctionnel entre l'Albatros et le quartier vécu pour réduire les inégalités d'accès à l'urbain ». « Cette orientation mettra l'accent sur la volonté d'accroître l'usage des transports en commun et de connecter, sécuriser ou créer des liaisons douces vers des lieux d'usages » (contrat de ville du Grand Guéret. P.73)

Parmi les itinéraires utilisés par les habitants de l'Albatros pour rejoindre les lieux de vie sur la Ville de Guéret (voir carte 4b SATIVA "Itinéraires privilégiés de liaisons douces - retours de concertation"), la priorité a été donnée à l'itinéraire "Madeleine Chapelle - Leclerc" reliant les résidences Madeleine Chapelle et Sylvain Blanchet à l'école Jacques Prévert (Tranche 1) en passant par l'immeuble Beauregard. Cet itinéraire se poursuit en direction des bâtiments d'Olivier de Pierrebourg et du pôle commercial Leclerc (Tranche 2).

L'opération financée dans le cadre de cette convention est la tranche 1 de cet itinéraire. Le parcours considéré est emprunté quotidiennement par les enfants de ces îlots d'immeubles pour rejoindre l'école Jacques-Prévert, or ce cheminement est peu sécurisé, voire dangereux en certains points.

Un second aménagement d'ensemble est prévu après la démolition de l'immeuble de Brésard. Il consiste à l'aménagement de jardins partagés

Le coût de l'opération cheminement doux est estimé à 678 841,56 € hors taxe (Cf annexe C2).

Le coût de l'opération aménagement Brésard 2 est estimé à 444 225,60 € hors taxes (cf. annexe C2)

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a décidé l'implantation de la « Quincaillerie » tiers-lieu

à vocation économique, sociale et culturelle dans une coque commerciale désaffectée. Essentiellement axée sur les technologies du numérique, la Quincaillerie dispose d'un Fablab et d'un espace de co-working. Si son rayonnement est intercommunal, elle participe également à de

nombreux échanges et partages avec l'extérieur, au niveau national et international. Outil majeur de la stratégie d'innovation numérique et sociale du Grand Guéret, la quincaillerie doit, de par son implantation géographique, bénéficier en premier lieu aux habitants de l'Albatros.

Ce projet ne fait pas l'objet d'une demande de subvention auprès de l'ANRU mais contribue pleinement au projet de renouvellement du quartier.

Le coût de cette opération est de 1 670 266,82 € HT (cf. annexe C2)

- **La résidentialisation de logements locatifs sociaux**

Dans le cadre du PRU 2018 – 2024, les partenaires ont souhaité axer la résidentialisation sur 3 îlots : Brésard, Charles de Gaulle et Beauregard. Les capacités financières de Creusalis et de la Ville de Guéret, ne permettent pas, à l'heure actuelle, d'inscrire la résidentialisation d'Olivier de Pierrebouge dans ce programme.

Creusalis assurera la maîtrise d'ouvrage de la résidentialisation sur les 2 îlots de Charles de Gaulle et Beauregard et la Ville de Guéret sur l'îlot de Brésard. Les travaux consisteront à traiter les espaces extérieurs privés des bâtiments jusqu'à la limite de l'espace privé / espace public.

Le coût des résidentialisations est estimé à :

Résidentialisation Brésard 1 :	780 160 € HT
Résidentialisation Beauregard :	255 990 € HT
Résidentialisation Charles de Gaulle :	743 590 € HT

On notera également que depuis la signature du contrat de ville, en juillet 2015, des travaux ont été réalisés sur les îlots de Sylvain Blanchet et Madeleine Chapelle.

- **La réhabilitation de logements locatifs sociaux**

Cette opération menée par le bailleur social Creusalis permet de réhabiliter 181 logements sur l'îlot Charles de Gaulle. Cette réhabilitation consiste en :

- Remplacement des menuiseries,
- pose de robinets thermostatiques,
- redimensionnement du radiateur du séjour,
- passage sur le réseau de chaleur de la ville,
- redimensionnement de la VMC,
- mise en place de douche dans les salles de bains,
- réfection de l'installation électrique des logements

pour un gain annoncé – à confort identique - d'environ 15% sur les charges pour les locataires.

Pour ces opérations, le plan de financement prévoit, selon les cas, des participations de l'État (DETR), du FEDER et des partenaires du programme.

Le coût de cette opération est estimé à 4 414 951 € HT.

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet dans le cadre de cette convention

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 les 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 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 sur le Quartier prioritaire Albatros s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 1 989 055,90 €, comprenant 1 989 055,90 € de subventions, et 0 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 1 989 055,90 € concours financiers prévisionnels comprenant 1 989 055,90 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur le quartier d'intérêt régional de l'Albatros,
 - 0 € concours financiers prévisionnels comprenant 0 € de subventions et 0 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt national.
- la participation financière de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 0 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 3 577 000 € au titre de l'opération de requalification des logements HLM de Charles de Gaulle. 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 indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention⁸ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Albatros	1989055,90€	0 €	1 989 055,90 €
...
...
...
Totaux :	1 989 055,90 €	0 €	1 989 055,90 €

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.

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

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

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

Sans objet dans le cadre de cette convention

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 A6 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.

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.

Ainsi, dans le cadre de la présente convention, la principale opération financée par l'ANRU est une démolition, si le coût de celle-ci devait s'avérer inférieur aux estimations initiales, il sera possible de redéployer le reliquat constaté vers les opérations de résidentialisation aussi prévue dans la convention.

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 édictés 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 1^{er} semestre 2020 (semestre/année), et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2^{ème} semestre 2024 (semestre/année).

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 solde⁹ 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.

⁹ 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 conduisent 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'École du Renouvellement Urbain, entrent dans les frais de gestion attachés aux postes qui peuvent être subventionnés par l'ANRU conformément au RGA relatif au NPNRU.

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associées 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.

Les signataires de la présente convention pluriannuelle confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans le règlement général et le règlement financier de l'Anru relatifs au NPNRU.

Date¹⁰ :

Signatures :

¹⁰ Apposée par le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru

ANNEXES

CONVENTION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

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

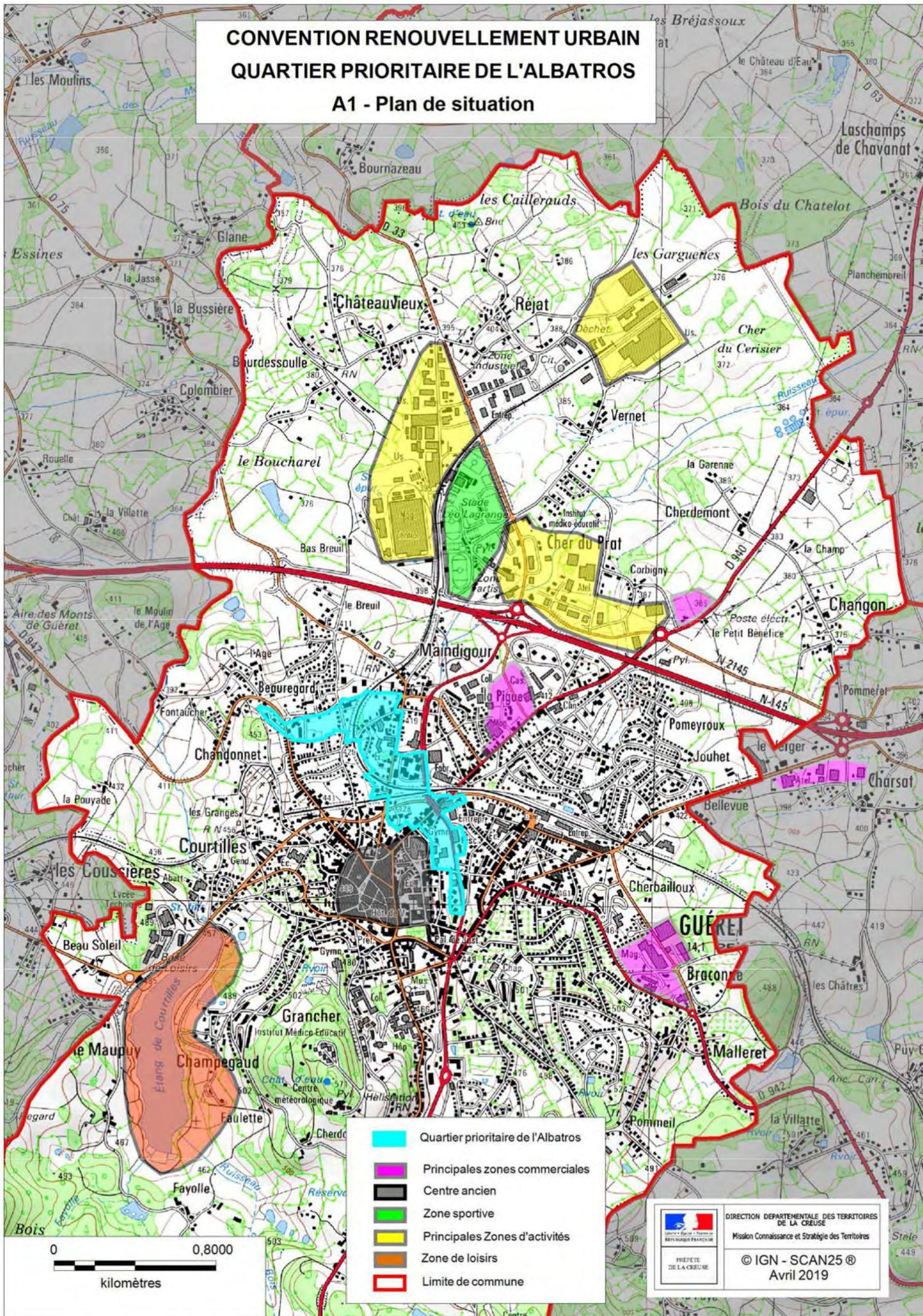
- C3 Fiches descriptives des opérations programmées
- C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle
- C5 Convention de programme signée avec l'Anah et échéancier financier et convention d'OPAH/de plan de sauvegarde/d'ORCOD 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)¹¹

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

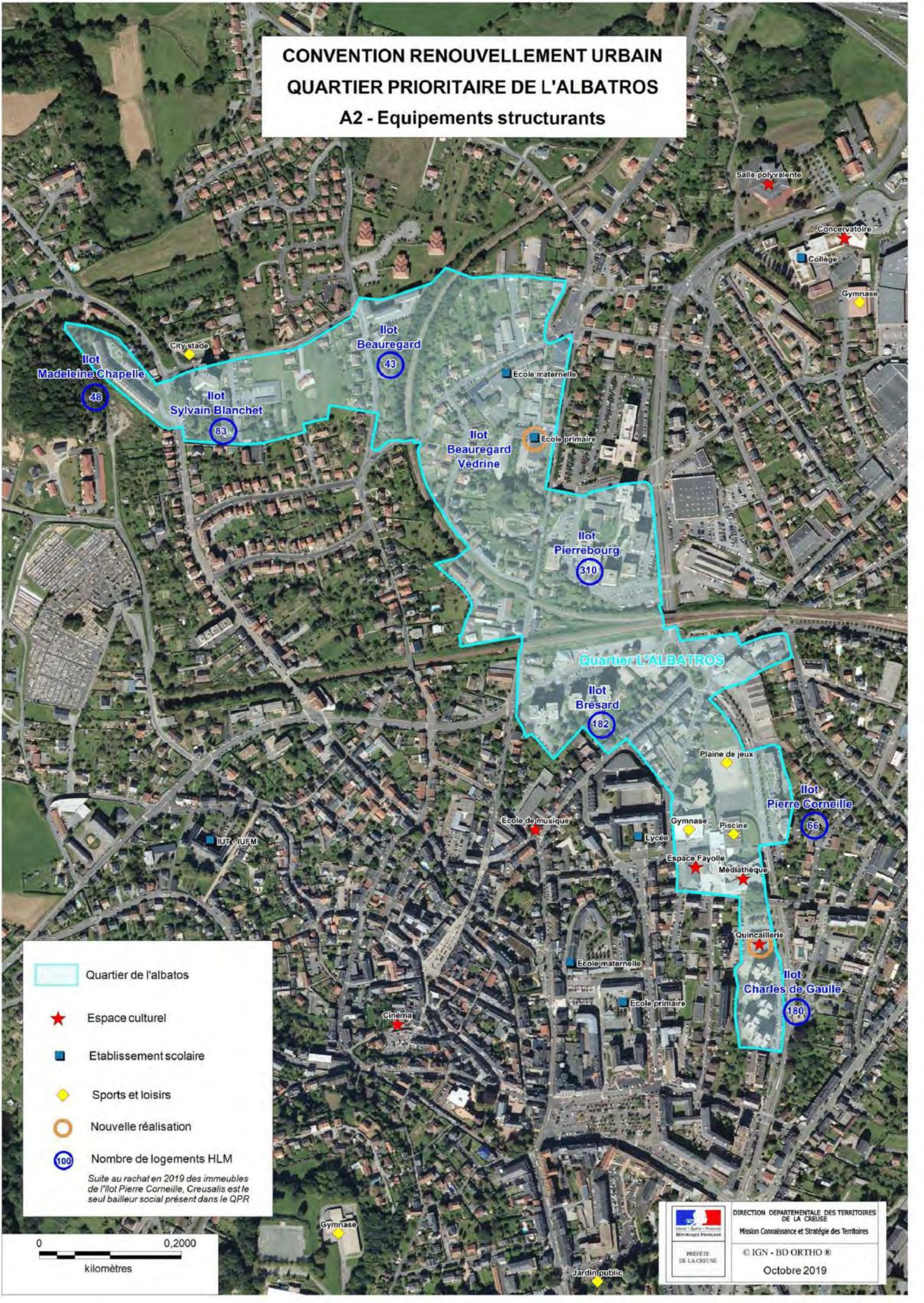
- D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH (ou convention d'équilibre territorial le cas échéant)
- D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant
- D3 Charte de la concertation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

¹¹ Le cas échéant annexe C9 : pour information tableaux financiers d'autres conventions NPNRU portant sur le même territoire intercommunal

CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PRIORITAIRE DE L'ALBATROS A1 - Plan de situation



CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PRIORITAIRE DE L'ALBATROS A2 - Equipements structurants



Quartier de l'albatros

Espace culturel

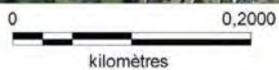
Etablissement scolaire

Sports et loisirs

Nouvelle réalisation

Nombre de logements HLM

Suite au rachat en 2019 des immeubles de l'ilot Pierre Corneille, Creusalis est le seul bailleur social présent dans le QPR



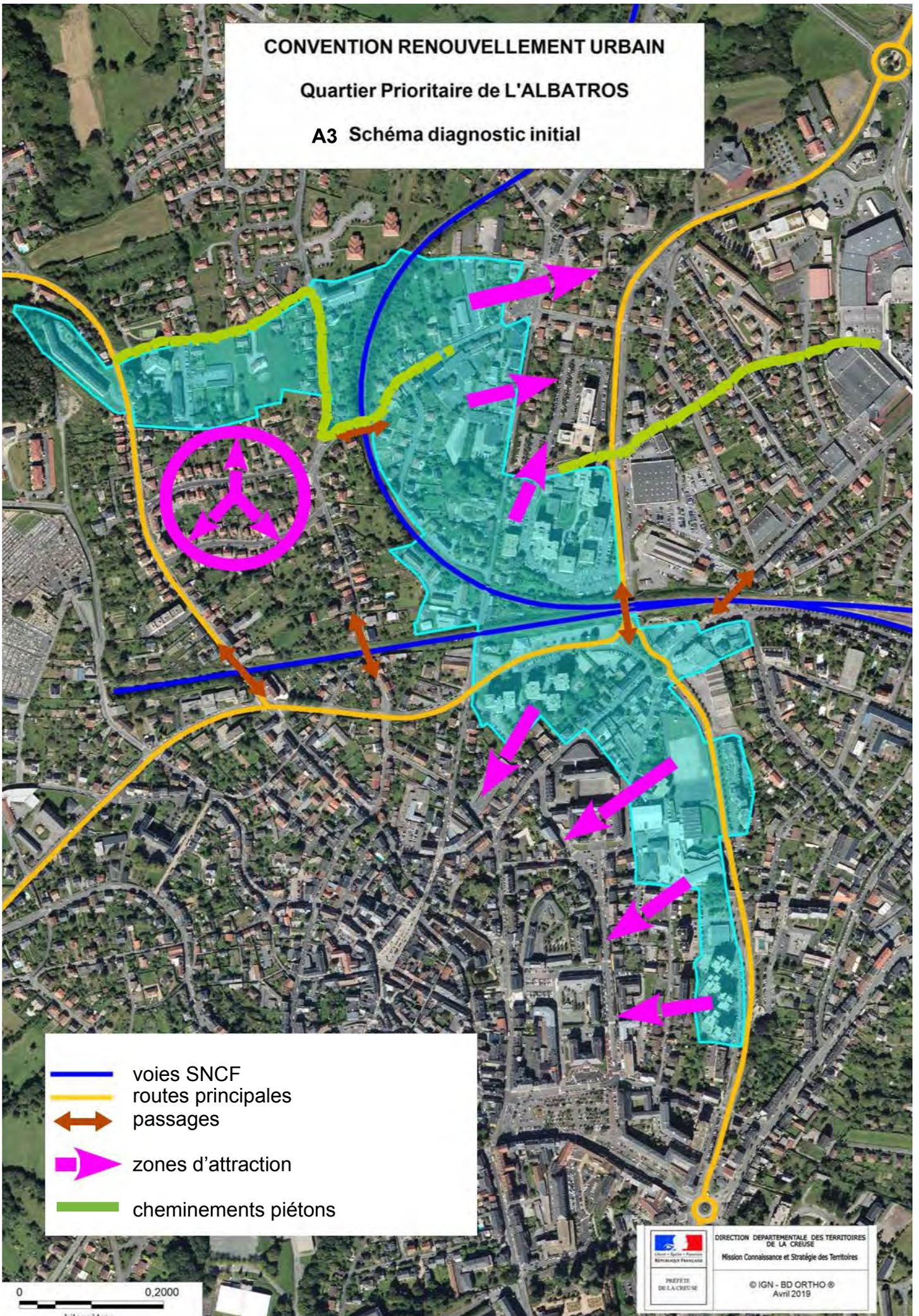
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA CREUSE
 Mission Connaissance et Stratégie des Territoires

© IGN - BD ORTHO ®
 Octobre 2019

CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN

Quartier Prioritaire de L'ALBATROS

A3 Schéma diagnostic initial



Annexe A4 – SYNTHÈSE DE LA PHASE PROTOCOLE

La phase protocole s'est déroulée entre le 11 juillet 2016 et fin 2018. Cette phase a permis aux partenaires de réaliser les 6 études inscrites au protocole :

1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET CONTENU DU PROTOCOLE

Les objectifs poursuivis dans les quartiers visés au protocole de préfiguration étaient : Dans le contrat de ville, l'enjeu d'attractivité du territoire et d'amélioration du cadre de vie est conjugué au travers de quatre orientations :

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

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

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

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

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

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

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

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

Aussi, les partenaires ont acté le programme de travail suivant :

La relance de l'attractivité du quartier Albatros fait consensus dans une vision partagée où le quartier a vocation à rester résidentiel. En réponse aux attentes exprimées par les habitants, le projet porté vise à redonner de l'attractivité au quartier en portant notamment sur le cadre de vie et sur l'articulation entre le centre-ville et le quartier Albatros. Les élus avaient besoin d'éclairages dans la définition du projet urbain à l'échelle de Guéret, le projet qui doit articuler l'urbain, le culturel, l'économique et l'environnemental.

Pour ce faire 6 études avaient été programmées :

- 1- Étude Urbaine : Guéret a lancé en avril 2016 une étude visant à définir le projet urbain de la ville à l'horizon 2040, il s'agit d'une étude participative à laquelle tous les publics ont été associés. La ville n'a pas sollicité de financement de l'ANRU sur cette étude.
- 2- Étude Urbaine « Albatros », il s'agit d'un volet de l'Étude Urbaine lancé par la ville de Guéret portant spécifiquement sur l'Albatros : son objet était de définir le projet urbain du quartier de l'Albatros. Ce volet portait notamment sur la définition des fonctionnalités et des usages, et sur son articulation avec le reste du territoire.
- 3- Étude patrimoniale de Creusalis visant à déterminer les conditions de déconstruction d'une partie du parc de logements en fonction de différents scénarii (nombre de logements à détruire, conditions de reconstruction de l'offre, type de déconstruction à privilégier (partielle, totale, avec réhabilitation, sans réhabilitation...) mais aussi impact de l'opération sur la santé financière de l'Office et sa capacité à continuer à assumer ses missions d'entretien du reste de son patrimoine.
- 4- Étude de peuplement à l'échelle communautaire : Pour mener à bien le projet de renouvellement urbain, il était indispensable d'avoir plus de visibilité sur le peuplement et la répartition de celui-ci à moyen terme, en tenant compte des performances du bâti, du vieillissement de la population, des attentes des locataires, des performances techniques du bâti. Ceci a des répercussions directes sur l'Albatros épice de logement social dans l'agglomération.
- 5- Résidentialisation des pieds d'immeubles : lors de la consultation des habitants, ceux-ci ont exprimé une très forte attente en ce qui concerne l'amélioration de la gestion des pieds d'immeubles. L'étude de residentialisation visait, en collaboration avec les habitants, à définir les équipements à mettre en place et à déterminer les choix garantissant le meilleur rapport qualité-prix-durabilité.
- 6- Étude cheminements doux : Etude pré-opérationnelle de configuration et de sécurisation des cheminements doux au sein et en périphérie de l'Albatros (les déplacements à pied étant majoritaires au sein de l'Albatros). L'éclairage devait entre autre porter sur la création et la sécurisation des cheminements doux, la gestion des espaces collectifs en pied d'immeuble, l'amélioration de l'articulation entre le centre ancien et le quartier Albatros (voir annexe n° 3 .2)

Ces 6 études ont été menées à leur terme et permettent aujourd'hui de faire les propositions inscrites à la convention de renouvellement urbain.

2. PRINCIPALES CONCLUSIONS ISSUES DES ÉTUDES RÉALISÉES DANS LE CADRE DU PROTOCOLE

2.1 LE PROJET URBAIN

Le projet urbain de « Guéret 2040 » a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Guéret. Il a été réalisé dans une démarche participative et expérimentale. Il a été élaboré grâce à la participation de plus de 150 personnes (élus, habitants et acteurs locaux).

Les 4 grands principes ayant présidé à la rédaction du projet étaient :

S'installer en résidence

Donner une âme au projet Expérimenter avant d'agir

Préconiser des aménagements ambitieux mais économes

A partir de la réalité du moment et des atouts de la ville et du territoire, 5 axes de projet urbain ont été définis :

Une ville vivante ou l'art d'habiter et de commercer en centre-ville

Une ville aux mobilités apaisées ou l'art de flâner en centre-ville

Une ville verte ou l'art de vivre dans une ville à la campagne

Une ville associative ou l'art de créer du collectif

Une ville innovante ou l'art de cultiver ses atouts

Principales conclusions du projet urbain

Un portrait de ville vécue et perçue de la ville de Guéret est issu :

des réflexions des ateliers d'urbanisme éphémères,

des entretiens de l'urbaniste Cathy SAVOUREY avec les acteurs du territoire, de ses nombreuses balades urbaines,

de ses rencontres fortuites avec la population

des lectures comparées des études nombreuses déjà menées sur le territoire.

Le centre-ville en quelques chiffres

62% des ménages sont composés d'une personne

1/3 des 18-24 ans de la ville y habitent

77% des résidences principales sont des logements locatifs

Une vacance qui atteint 16% du parc de logement total

En centre-ville, une vacance diffuse qui se concentre sur l'habitat

privé Le taux de pauvreté du centre-ville atteint 30%

Un éclatement de la structure commerciale sur le territoire Une vacance commerciale en centre-ville évaluée à 25%.

Le marché du samedi, lieu de convivialité en centre-ville.

Un attachement fort des consommateurs au centre-ville mais des commerces qui s'adressent principalement aux consommateurs de plus de 45 ans. Un renouvellement commercial en cours.

Une culture forte de la voiture ?

Une prédominance de la voiture qui limite les flux piétons.
Le piéton, le grand absent de la politique d'aménagement.
L'aggl'o'Bus, un réseau en développement mais qui peine encore à trouver son public.
Le vélo, un mode de déplacement encore confidentiel.
Un regard sur la mobilité qui peu à peu se modifie.

Une ville à la campagne mais perçue comme trop

minérale Deux lieux emblématiques : Courtille et le Jardin Public
Un ratio m² d'espaces verts par habitants de 33m², lié pour plus de la moitié à Courtille, aux équipements sportifs et au Camping qui masque la perception ressentie dans la ville.
Une palette végétale limitée et vieillissante qui a du mal à trouver sa place en centre-ville

Une ville à taille humaine

Une ville soucieuse du bien-être de ses concitoyens.
Une volonté de jouer la carte de la solidarité en donnant à tous l'accès à la culture, aux sports et aux rencontres.
Une culture de la participation citoyenne mais une attente de tous les acteurs pour en renouveler les modes de faire.

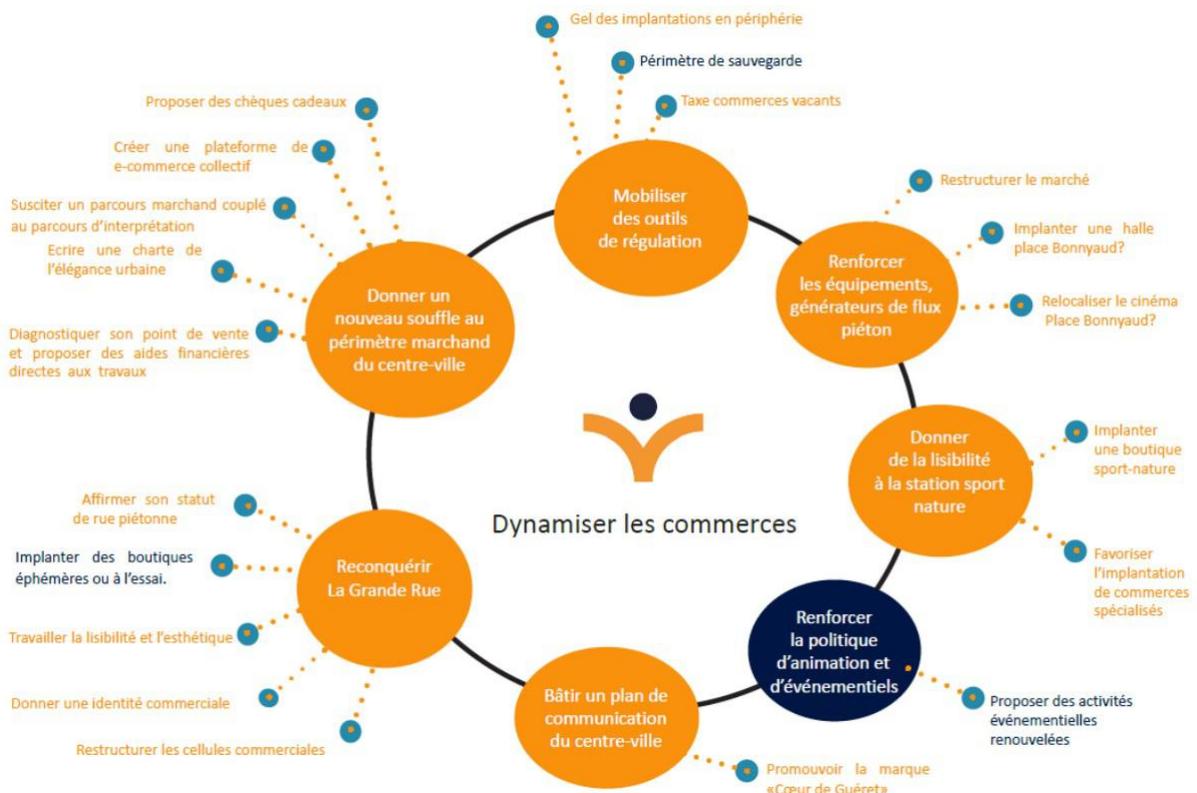
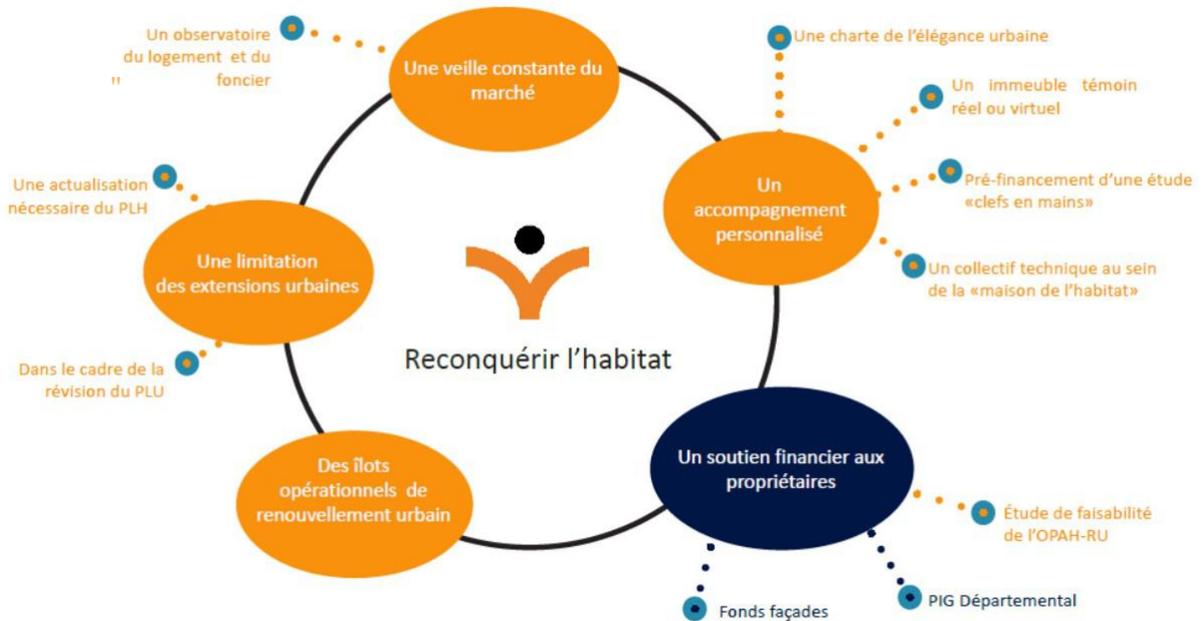
Une ville qui tente de s'adapter

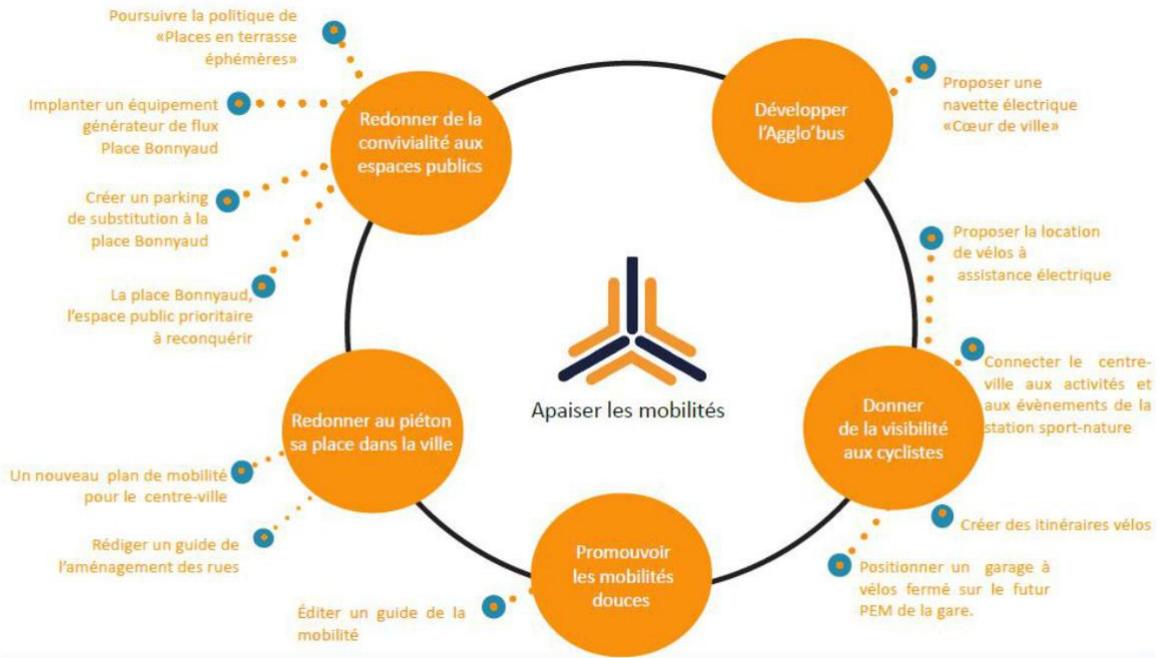
De nouvelles potentialités de développement du territoire mais qui souffrent encore d'un manque de visibilité, de communication et d'appropriation par les acteurs institutionnels.
Une ville préfecture qui ne joue pas suffisamment son rôle d'ambassadrice de son département.

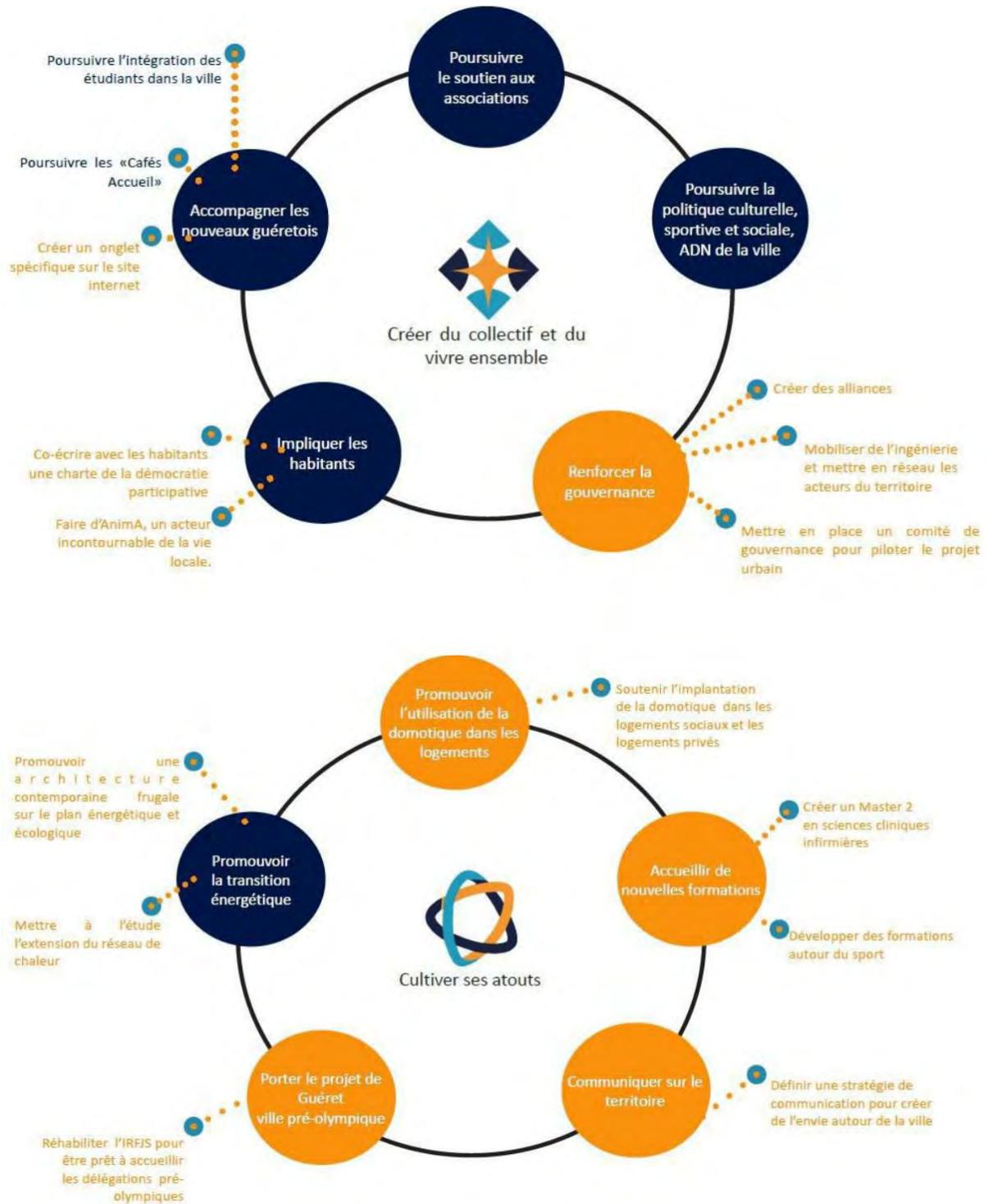
Les axes du projet urbain: «Guéret 2040- Guéret ville oxygène»



SUR QUELS LEVIERS LE TERRITOIRE VEUT-IL AGIR ?







A partir de ces éléments portant sur la ville de Guéret, un focus a été posé sur l'Albatros et notamment sur l'axe « recréer du paysage en pied d'immeuble » et « redonner aux piétons sa place en ville ».

2.2 LE FOCUS SUR L'ALBATROS

Le focus sur l'Albatros, à l'image du projet urbain « Guéret 2040 » s'est construit avec les habitants et acteurs du quartier à l'occasion d'ateliers urbains menés par la ville de Guéret et le cabinet SATIVA Paysage pour la partie liée aux aménagements des pieds d'immeuble et également grâce aux différents « diagnostic en marchant » et enquêtes menées auprès de habitants.

Cette démarche participative et expérimentale s'inscrit dans la logique du contrat de ville instaurée depuis 2014. Le projet a pour ambition de réduire les inégalités de traitement et d'accès à l'urbain pour les habitants de l'Albatros.

Ce traitement se fera dans un cadre ambitieux mais économe permettant de garantir une pérennité des aménagements et une continuité des traitements.

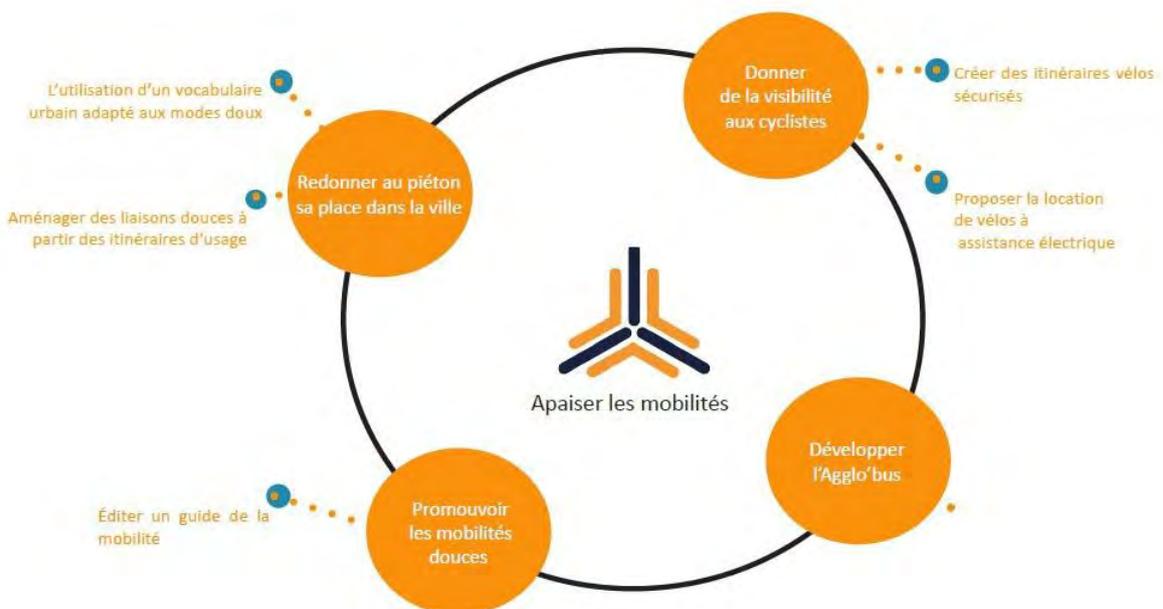
Indicateurs de précarité sociale :
Positionnement du quartier de l'Albatros dans la hiérarchie des 80 quartiers prioritaires de la région Aquitaine
Limousin Poitou Charentes, en 2012 (Source : Insee, traitement GTC)



En lien avec le projet « Guéret 2040 - reconquérir l'habitat », les partenaires proposent d'agir sur le levier suivant :



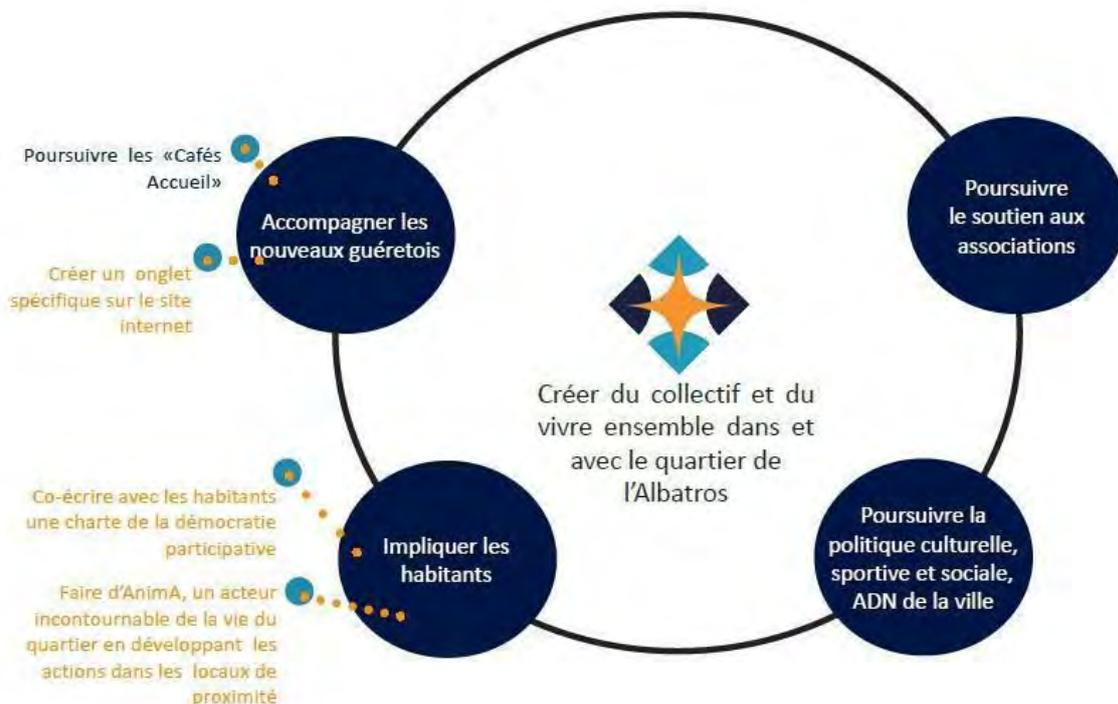
En lien avec le projet « Guéret 2040 - apaiser les mobilités », les partenaires proposent d'agir sur les leviers suivants :



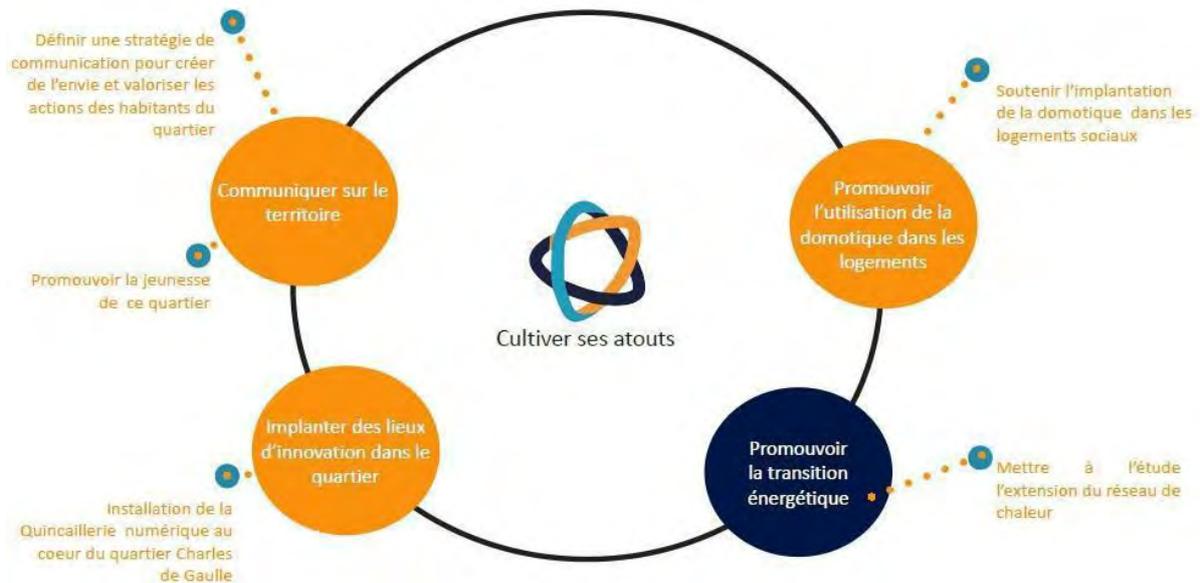
En lien avec le projet « Guéret 2040 – Faire vivre la campagne », les partenaires proposent d’agir selon les leviers suivants :



En lien avec le projet « Guéret 2040 - créer du collectif et du vivre ensemble », les partenaires proposent d’agir sur les leviers suivants :



En lien avec le projet « Guéret 2040 - cultiver ses atouts », les partenaires proposent d'agir sur les leviers suivants :



En conclusion, le focus sur l'albatros démontre toute la cohérence qui est recherchée entre le projet de renouvellement urbain à l'échelle de la ville et celui à l'échelle du quartier prioritaire. La proximité entre le centre-ville et le quartier conduit à une vigilance toute particulière sur le traitement de l'urbain de l'Albatros

2.3 L'ÉTUDE PATRIMONIALE

Le bailleur social Creusalis a mené en juin 2018 par l'intermédiaire du cabinet Habitat et Territoires Conseil une « étude d'arbitrage patrimonial sur le quartier de l'Albatros et son impact sur le parc de Creusalis ». Cette étude menée en lien avec les autres études prévues au protocole avait pour objectif de permettre au bailleur de définir un projet de renouvellement sur son patrimoine adapté à ses capacités financières et respectant l'équilibre global de l'organisme.

Synthèse des analyses des données de cadrage

Une variation de population négative entre 2009 et 2014 (-0,7%) sur la ville

Un vieillissement de la population

Un taux de pauvreté élevé avec une paupérisation de la population

Un marché détendu (accroissement de l'offre de logement locatif depuis 2002, transferts entre les différents type de parc, baisse des prix dans l'ancien, augmentation de la rotation, accès à la propriété des jeunes ménages....)

Ces données de contexte n'incitent pas au développement d'une offre de logements à destination de ménages susceptibles d'accéder à la propriété

On observe également une non – adéquation entre l'offre et la demande des ménages (type d'habitat, typologies des logements, accessibilité...) Concernant spécifiquement le logement social, il y a :

Nécessité de développer une offre de petits logements (jusqu'au T3)

Conserver un niveau de loyer bas

Adapter les logements aux vieillissements des ménages

Synthèse de l'analyse multicritères par îlots de l'Albatros

Positionnement	Groupes	SYNTHESE
Ensemble résidentiels d'attractivité relative avec potentiel de repositionnement	Beauregard	Plan de travaux sur les halls/cages d'escalier, des logements et un nettoyage des façades
	ILM Charles de Gaulle	Plan de travaux sur logements (sanitaires et électricité)
Ensembles résidentiels d'attractivité moyenne	Madeleine Chapelle	Requalification de la cage d'escalier condamnée avec possibilité de restructuration typologique Traitement du foncier privé délaissé
	Sylvain Blanchet	Plan de travaux avec nettoyage de façade sur le 32 et 34
	HLM Charles de Gaulle	Réhabilitation des logements (façades, menuiseries, sanitaire et électricité)
Ensembles résidentiels à faible attractivité	Olivier de Pierrebouurg	Réhabilitation des bâtiments (façades, sanitaires et électricité)
	Brésard	Entretien courant sur le 6, 8 et 10 Enjeu de réorientation sur le 12 (démolition)

Intégration des orientations de l'étude urbaine « Guéret 2040 » - Synthèse

Les orientations de l'étude urbaine abondent dans le sens du diagnostic, à savoir :

Requalification des pieds d'immeuble
 Résorption des dysfonctionnements sur Olivier de Pierrebouurg
 Concentration des difficultés sur le 12 Brésard et démolition envisagée de
 l'immeuble Requalification des pieds des HLM de Charles de Gaulle

En conclusion, l'étude patrimoniale aboutie aux recommandations suivantes :

Beaugard	Traitements des espaces extérieurs pour améliorer le cadre de vie
Madeleine Chapelle	Traitement des espaces extérieurs Embellissements des cages d'escalier Plan de travaux sur cage d'escalier
Sylvain Blanchet	Bâtiment 32 et 34 bien intégrés Amélioration des espaces extérieurs Embellissement des façades
HLM Charles de Gaulle	Traitement des espaces extérieurs Réhabilitation importante
Olivier de Pierrebouurg	Traitement des espaces extérieurs Réhabilitation des logements Embellissement des façades
Docteur Brésard	Refonte des espaces extérieurs et stationnement Déconstruction du 12 (vacance importante, bâtiment mal distribué...)
ILM Charles de Gaulle	Embellissement des halls et cages d'escalier Plan de travaux sur sanitaire et électricité des logements

2.4 L'ÉTUDE DE PEUPLEMENT

Faible dynamisme démographique

- **Diminution de population entre 2009 et 2014** : -100 habitants en moyenne par an à Guéret (mais amélioration par rapport à 2008-2013 : -180 par an), +57 dans les autres communes.

Les départs de la ville centre ne sont pas compensés par les apports migratoires dans les autres communes.

- **Territoire attractif pour les 35-54 ans**, mais pas pour les 15-34 ans, ni les 55-69 ans.
- **Population relativement âgée** : 29% de 60 ans et plus (France : 24%).
- Par rapport à 1999-2008, des évolutions 2008-2013 qui :
 - o Se traduisent par une **réduction du poids des couples à Guéret : 51% des ménages sont désormais des personnes vivant seules.**

o Correspondent à une **inversion de tendance dans les autres communes** avec une diminution du nombre des couples avec enfant(s) et un accroissement des autres catégories de ménages, notamment des personnes vivant seules et surtout des familles monoparentales.

Situation économique des ménages modeste, mais pas particulièrement dégradée

- **Taux de familles monoparentales** qui reste globalement **dans la moyenne nationale (9%)**.
- **Taux de chômage modéré**, sauf dans les quartiers Maingigour et Centre Ville.
- **Revenu médian légèrement inférieur (de 3%) à la moyenne française.**
- En revanche, **forte précarité dans le quartier prioritaire de l'Albatros** : faibles ressources, familles monoparentales.

Des signes de faible tension sur le parc de logements

- **Augmentation du nombre de logements vacants (+344)**, pour atteindre 1900 en 2013, représentant 11,5% du total à l'échelle de la CA.
Guéret : augmentation marquée qui touche les 5 quartiers.
- **Forte disparité en matière de statut d'occupation et de typologie**, avec une offre relativement diversifiée à Guéret et tournée vers les propriétaires occupants de logements de grande taille dans les autres communes.
- **Un parc HLM relativement développé** (2100 logements, soit 16% des résidences principales) et concentré à Guéret.
 - o Une offre significative à Saint-Vaury, plus modeste et relativement diffuse dans les autres communes.
 - o Une majorité de collectifs anciens à Guéret et Saint Vaury. Une offre significative de T1 et T2 portée par la ville centre. Un parc de logements individuels dans les autres communes.
- **Une situation plutôt globalement détendue dans le parc HLM** :
 - o Avec des taux de vacance et de mobilité relativement élevés et un indicateur de tension (rapport Demandes / Attributions) plutôt faible.
 - o Mais des nuances selon les communes et selon les secteurs de Guéret.
 - o Et néanmoins une augmentation du nombre de demandes externes entre 2013 et 2015.

- **Très faible niveau de construction, en particulier à Guéret.** Diminution de moitié de la construction de logements neufs depuis 2013 (70 logements en moyenne par an). Pas de signe visible de reprise jusqu'en 2015 inclus.

Particularités des 5 quartiers Iris (Insee) de Guéret

- **Tous les quartiers : faible dynamisme démographique, parc détendu**

Diminution de population, faible taux de couples avec enfant(s), faible taille moyenne des ménages, augmentation de la vacance

• **Centre-Ville : parc locatif privé et HLM, précarité, désaffection, mais rajeunissement**

Augmentation des moins de 18 ans, taux élevé de familles monoparentales, augmentation de la taille moyenne des ménages, taux élevé d'employés et d'ouvriers, taux de chômage très élevé
Forte augmentation de la vacance qui devient très élevée, parc HLM et parc locatif privé développés, taux de T1-T2 conséquent

• **Maindigour : parc locatif privé et HLM, précarité**

Forte baisse des moins de 18 ans, faible poids des 80 ans et plus, taux élevé de familles monoparentales, forte diminution de la taille moyenne des ménages, taux élevé d'employés et d'ouvriers, taux de chômage très élevé
Parc HLM et parc locatif privé développés, taux de T1-T2 élevé

• **Champegaud : parc privé en propriété occupante et locatif, population âgée, désaffection**

Forte baisse des moins de 18 ans, peu de familles monoparentales, poids élevé des 80 ans et plus, taux de chômage plutôt faible.
Forte augmentation de la vacance qui devient assez élevée, propriétaires occupants, parc locatif privé développé, peu de locatif HLM, taux de T1-T2 important

• **La Rodde : parc privé, population âgée et vieillissement, désaffection**

Forte baisse des moins de 18 ans, poids des 80 ans et plus élevé, forte diminution de la taille moyenne des ménages
Vacance marquée, propriétaires occupants, poids significatif du parc locatif privé, taux de T1-T2 élevé

• **Jouhet : parc locatif HLM, vieillissement**

Forte diminution de la taille moyenne des ménages, taux élevé d'ouvriers et d'employés
Faible taux de vacance, propriétaires occupants, parc HLM développé

Analyse de l'occupation du parc HLM, des demandes et des attributions

- **Des disparités dans les caractéristiques de l'occupation**, comme pour le parc.
- **Dans le quartier de l'Albatros**, poids important de ménages âgés, de familles monoparentales, de majeurs n'ayant pas un emploi stable, et de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds du PLUS.
- Sauf Charles de Gaulle, **tous les programmes de l'Albatros sont concernés par la vacance**. Inquiétude aussi pour les tours de Pomeyroux.
- **Des ménages demandeurs souvent seuls ou en couple (sans enfant), plutôt jeunes et qui ont des ressources très faibles**. 77% des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI.
- **Décalage entre offre et demande pour les T1 et T2**, malgré l'offre significative à Guéret. Et faible demande pour les logements de grande taille.
- **Un niveau de fragilité sociale variable, selon les communes et les quartiers**, qui ouvre sans doute quelques possibilités de rééquilibrage du peuplement. Celles-ci restent cependant limitées compte tenu du profil des demandeurs évoqué précédemment et des caractéristiques de l'offre et de sa localisation (les immeubles identifiés dans le quartier de l'Albatros ayant un potentiel indéniable compte tenu de leur localisation dans le centre de Guéret pour les ménages à faibles ressources et moyens de déplacement limités).

ALBATROS

• **Madeleine Chapelle / Sylvain Blanchet / Beauregard (173 logements) : Gradient de fragilité élevé** *Vacance très élevée (dont vacance organisée dans 1 cage d'escalier à M. Chapelle), poids important de logements à faible niveau*

de loyer, et de logements énergivores.

Poids élevé de jeunes de moins de 30 ans, et très élevé de familles monoparentales, d'adultes sans emploi stable, de ménages à

très faibles ressources et bénéficiant de l'APL.

• **Olivier de Pierrebouurg (309 logements) : Gradient de fragilité élevé**

Vacance élevée (principalement dans les grands logements). Poids très important de logements à faible loyer, présence de

logements d'1 à 3 pièces.

Présence de personnes âgées, de couples avec enfant, de familles monoparentales, d'adultes sans emploi stable, de ménages à

très faibles ressources, et bénéficiant de l'APL.

• **Dr Brésard (183 logements) : Gradient de fragilité élevé**

Vacance élevée (principalement dans les grands logements). Poids important de logements à faible niveau de loyer, présence de

logements d'1, 2 et 3 pièces.

Poids élevé de personnes âgées et de ménages à très faibles ressources, et très élevé d'adultes sans emploi stable et bénéficiant de

l'APL. Les couples avec enfant(s) sont également bien présents.

• **Charles de Gaulle (249 logements) : Gradient de fragilité moyen**

Poids très important de logements à faible loyer, présence de logements d'1 à 3 pièces et de logements énergivores.

Présence de personnes âgées.

Convention Intercommunale du Logement (CIL) et Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

L'enjeu prioritaire de la CIL est de tendre vers une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en QPV, en dehors du QPV et à l'échelle intercommunale. L'objectif est de renforcer la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles, tout en continuant à accueillir les ménages prioritaires et en difficulté.

Les autres enjeux identifiés sont :

Renforcer l'attractivité du parc locatif social (démolition pour retendre le marché et réduire la vacance tout en dé-densifiant le quartier de Brésard et en améliorant le cadre de vie du quartier, dans le cadre de la mise en place d'un processus de relogement de qualité qui sera traduit dans une charte de relogement pilotée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en lien étroit avec les partenaires) ;

Favoriser le parcours résidentiel des ménages ;

Prendre en compte des souhaits des ménages demandeurs quant à leur lieu d'habitat.

2.5 LA RÉSIDENTIALISATION DES PIEDS D'IMMEUBLE

L'étude menée par SATIVA Paysage (voir annexes complémentaires) a été menée en concertation avec la population du quartier. Elle a donné lieu à la réalisation de deux scénarii issus des ateliers urbains menés en pieds d'immeuble avec les habitants. Elle a permis de chiffrer sur la base de l'analyse des attentes et des besoins des habitants des aménagements de pieds d'immeuble qui doivent permettre de redonner de l'attractivité au quartier prioritaire.

Toutefois, le montant important des travaux à réaliser ne permet pas de prendre en compte l'ensemble des opérations souhaitées par les habitants dans le cadre de la présente convention. Ainsi, le projet sur l'îlot Olivier de Pierrebourg ne pourra être réalisé dans le cadre de l'échéancier fourni.

Les résidentialisations envisagées s'intègrent totalement dans les objectifs définis dans le projet « Guéret 2040 ».

2.6 L'ÉTUDE DES CHEMINEMENTS DOUX

L'étude menée en interne par le bureau d'étude de la ville de Guéret a permis de définir plusieurs cheminements répondant aux itinéraires piétons liés aux usages quotidiens des habitants du quartier prioritaire. La détermination de ces circuits préférentiels s'est faite dans le cadre de diagnostics en marchant menés en 2014 et 2015.

Compte-tenu de l'ampleur des travaux à envisager et de la soutenabilité financière des partenaires, il a été décidé de réaliser une première tranche de travaux sur le cheminement doux reliant les îlots Madeleine CHAPELLE, Sylvain BLANCHET et BEAUREGARD à l'école Jacques PREVERT.

Ces travaux consisteront à adapter la voirie au cheminement en toute sécurité des familles avec enfants entre leur lieu de résidence et l'école et notamment en la réalisation d'une passerelle pour piétons au-dessus de la voie ferrée, l'élargissement des trottoirs pour un accès poussettes aux normes et des aménagements paysagers sur le circuit dit « haltes fraîcheurs ».

L'étude a permis de chiffrer l'opération qui sera portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret au titre de sa compétence « mobilité ».

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

Sans objet dans le cadre de la présente convention

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

Principes et modalités d'élaboration

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

L'intégralité du quartier est le périmètre choisi pour suivre les objectifs du projet. Pour ce faire, les IRIS sur le périmètre desquels les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés sont Centre-ville/Maindigour

Les objectifs urbains recherchés par le projet sont :

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées : dé-densification
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures

Les indicateurs utilisés seront :

- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées : dé-densification : indicateurs 1 à 8 et 11, 12
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique : indicateurs 15 et 16
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants : indicateur 19
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers : indicateurs 20 à 23
- réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures : indicateurs de l'enquête de satisfaction du contrat de ville

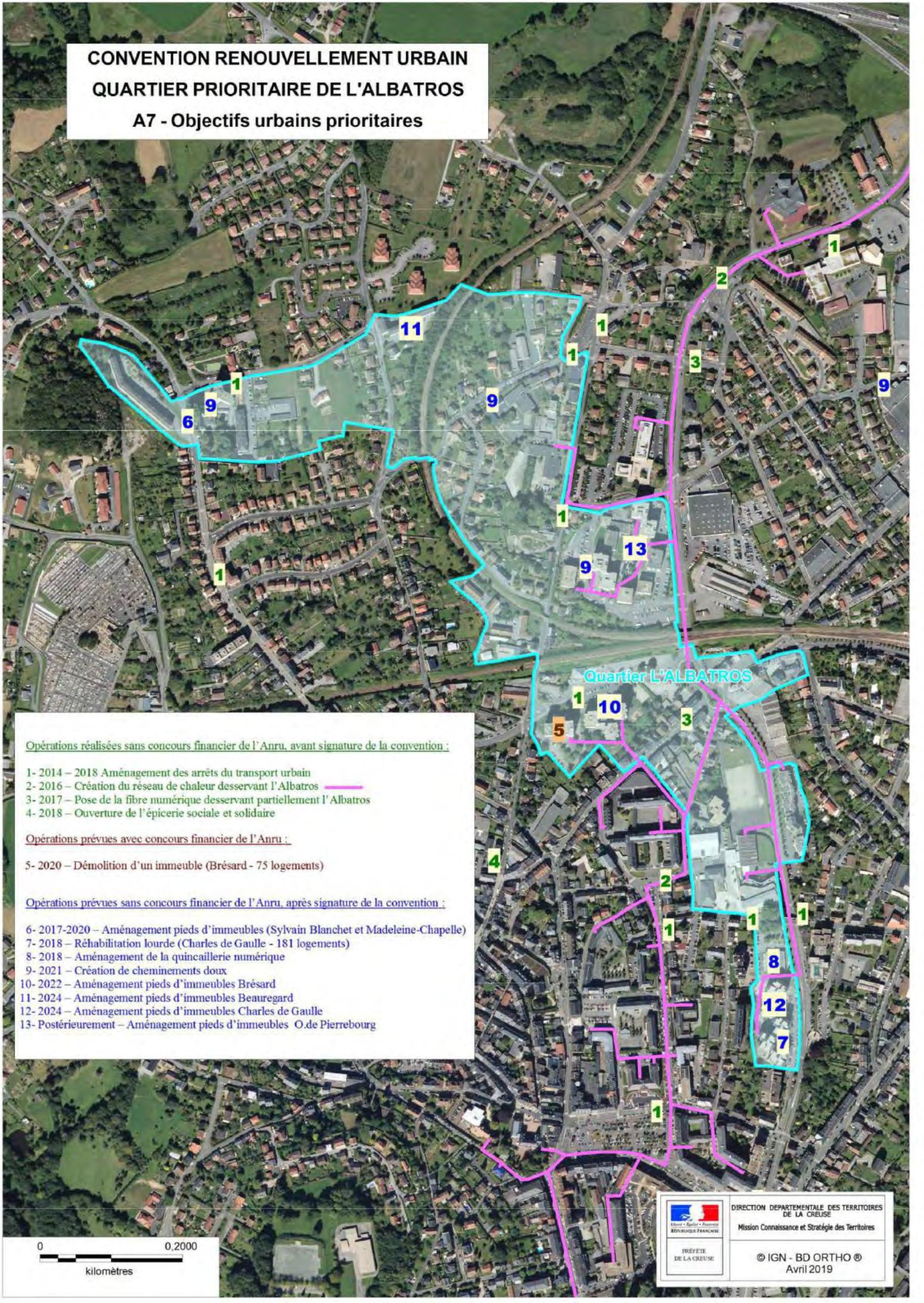
Le panier d'indicateurs NPNRU mis à disposition par l'ANRU pour renseigner le tableau de bord de suivi des objectifs urbains

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
1	Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier Total de résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
2	Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
3	Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
4	Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
5	Diversité des statuts de logement : part des logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier Part de logements occupés par des propriétaires parmi les résidences principales du quartier <i>(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
6	Équilibre de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'agglomération présente sur le quartier <i>(source : INSEE - Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte la tension de marché
7	Offre locative abordable dans le quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLAI <i>(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier
8	Répartition de l'offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération Part des logements locatifs sociaux de l'EPCI ayant des loyers inférieurs aux plafonds PLAI présents sur le quartier <i>(source: Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération en maintenant une offre locative abordable et en posant la question de sa concentration dans le quartier

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
9	<p>Équilibre de l'offre de petits logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T1 et T2 de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i></p>	Renforcer l'offre structurellement manquante en petits logements
10	<p>Équilibre de l'offre de grands logements à l'échelle de l'agglomération Part des résidences principales T5 et + de l'EPCI présentes dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i></p>	Renforcer l'offre structurellement manquante en grands logements
11	<p>Densité de logements du quartier Nombre de logements à l'hectare dans le quartier <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i></p>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
2	<p>Densité de surface bâtie au sol du quartier Surface bâtie au sol ramenée à la surface du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i></p>	Lutter contre l'étalement urbain, contribuer à la compacité des agglomérations. Permettre d'adapter la densité du quartier en prenant en compte les différentes réalités qu'elle recouvre (espaces bâtis, non bâtis, taille des unités de logement, ...) et contribuer à améliorer l'efficacité des services, commerces et transports
13	<p>Couverture de l'offre commerciale dans le quartier Nombre de commerces dans le quartier / 100 ménages, pondéré en fonction du type de commerce <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i></p>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
14	<p>Diversité de l'offre commerciale dans le quartier Poids des commerces de première nécessité parmi l'ensemble des commerces du quartier <i>(source: Epareca - Etat des lieux 2015 pour les quartiers d'intérêt national, données renseignées localement selon la méthode établie par Epareca et l'ANRU pour les quartiers d'intérêt régional et pour le suivi de l'indicateur, agrégation pour l'ensemble des polarités du territoire vécu)</i></p>	Proposer une offre commerciale adaptée aux besoins et aux attentes des habitants et usagers
15	<p>Offre de services dans le quartier Nombre de services publics et privés du quartier pour 1000 habitants, pondéré en fonction du type de service <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i></p>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur

N° indicateur	Indicateur - Nom de l'indicateur - Détail du calcul - sources mobilisées	Ce que l'indicateur contribue à mesurer
16	Offre d'équipements dans le quartier Nombre d'équipements publics de proximité du quartier pour 1000 habitants, y. c. les équipements scolaires <i>(source: INSEE - Base Permanente des Équipements (BPE), INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer si nécessaire la gamme de services et d'équipements de proximité indispensables, voire s'engager dans une gamme de niveau supérieur
17	Fonction économique du quartier Surface de plancher du quartier dédiée à l'activité économique <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Maintenir ou développer une fonction économique dans le quartier lorsque cela est envisageable
18	Desserte du quartier en transports collectifs lourds Part des logements du quartier situés à moins de 500 m d'un transport collectif lourd (tramway, métro, BHNS) <i>(source: INSEE - Recensement de la Population (RP), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation pour les IRIS sélectionnés)</i>	Diversifier les modes de transport
19	Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs Nombre d'arrêts marqués par les bus, tram, métros au sein du quartier en 24h <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	S'assurer que l'offre de transports collectifs soit adaptée aux besoins des habitants, en fréquence et en amplitude horaire
20	Consommation énergétique des logements impactés par le projet Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements impactés par le projet <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Mesurer la contribution du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'agglomération
21	Consommation énergétique des logements locatifs sociaux du quartier Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Améliorer la performance énergétique des logements locatifs sociaux du quartier
22	Contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du quartier Part des logements locatifs sociaux du quartier raccordée à une source d'énergie renouvelable <i>(source: Répertoire du parc locatif social (RPLS), données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Participer aux objectifs globaux de réduction des gaz à effets de serre du quartier
23	Adaptation au changement climatique Part des surfaces imperméabilisées par rapport à la surface totale du quartier <i>(source: données renseignées localement selon la méthode établie par l'ANRU, agrégation des IRIS sélectionnés)</i>	Contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur, en lien avec la végétalisation. Contribuer à la réduction du risque d'inondation

**CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN
QUARTIER PRIORITAIRE DE L'ALBATROS
A7 - Objectifs urbains prioritaires**



Opérations réalisées sans concours financier de l'Anru, avant signature de la convention :

- 1- 2014 – 2018 Aménagement des arrêts du transport urbain
- 2- 2016 – Création du réseau de chaleur desservant l'Albatros
- 3- 2017 – Pose de la fibre numérique desservant partiellement l'Albatros
- 4- 2018 – Ouverture de l'épicerie sociale et solidaire

Opérations prévues avec concours financier de l'Anru :

- 5- 2020 – Démolition d'un immeuble (Brésard - 75 logements)

Opérations prévues sans concours financier de l'Anru, après signature de la convention :

- 6- 2017-2020 – Aménagement pieds d'immeubles (Sylvain Blanchet et Madeleine-Chapelle)
- 7- 2018 – Réhabilitation lourde (Charles de Gaulle - 181 logements)
- 8- 2018 – Aménagement de la quincaillerie numérique
- 9- 2021 – Création de cheminements doux
- 10- 2022 – Aménagement pieds d'immeubles Brésard
- 11- 2024 – Aménagement pieds d'immeubles Beauregard
- 12- 2024 – Aménagement pieds d'immeubles Charles de Gaulle
- 13- Postérieurement – Aménagement pieds d'immeubles O.de Pierrebourg



Annexe A8 – PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN

État des lieux de l'îlot Brésard avant démolition et immeuble prévu à la démolition.



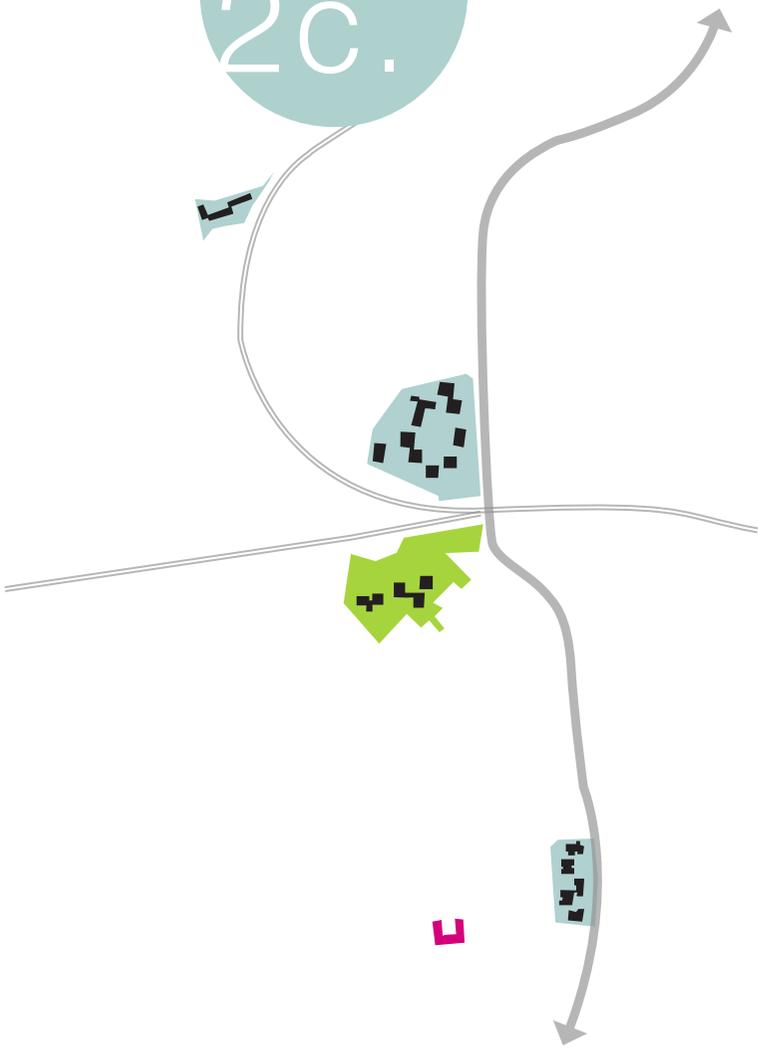
(Sources : Géoportail)

Visuel du bâtiment depuis la rue du Dr Brésard :



2c.

DOCTEUR BRESARD



c1. DOCTEUR BRÉSARD DANS LA VILLE



CARTE D'IDENTITE

Emprise du site :
19445 m² (1.94 ha)

Nombre de logements :
182 logements

Typologie des logements :
T2 et T3 quasi à part égale

Nombre de places de stationnement :
124 places (0,68pl./log.)

Nombre d'unités d'habitation et d'étages :
4 immeubles R+7, R+9, R+10, R+11

Année de construction :



COPIE PLAN

Ancienne gare routière

1

2

74

Louis

24 places
22 places
6 places

11 places

12 R+10

Basket ping-pong

50 places

10 R+9

OASIS

8 R+7

6 R+11

Conciergerie
Rampes Intérieures

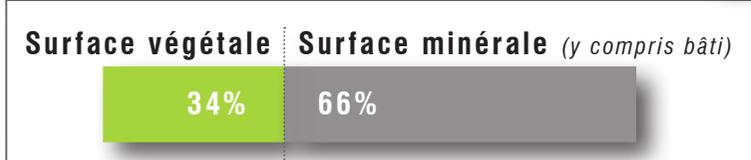
Pétanque

Vers lycée P. Bourdan
poste et écoles

13 280 m²

104

- Poubelles/Conteneurs
- Local de proximité
- Composteurs
- Aire de jeux
- Tilia Arbres
- Accès bâtiments



2. RETOUR SUR LA CONCERTATION

c3.



LES ACTEURS

CONTRAINTES

- Envisager un scénario avec déconstruction du bâtiment 12

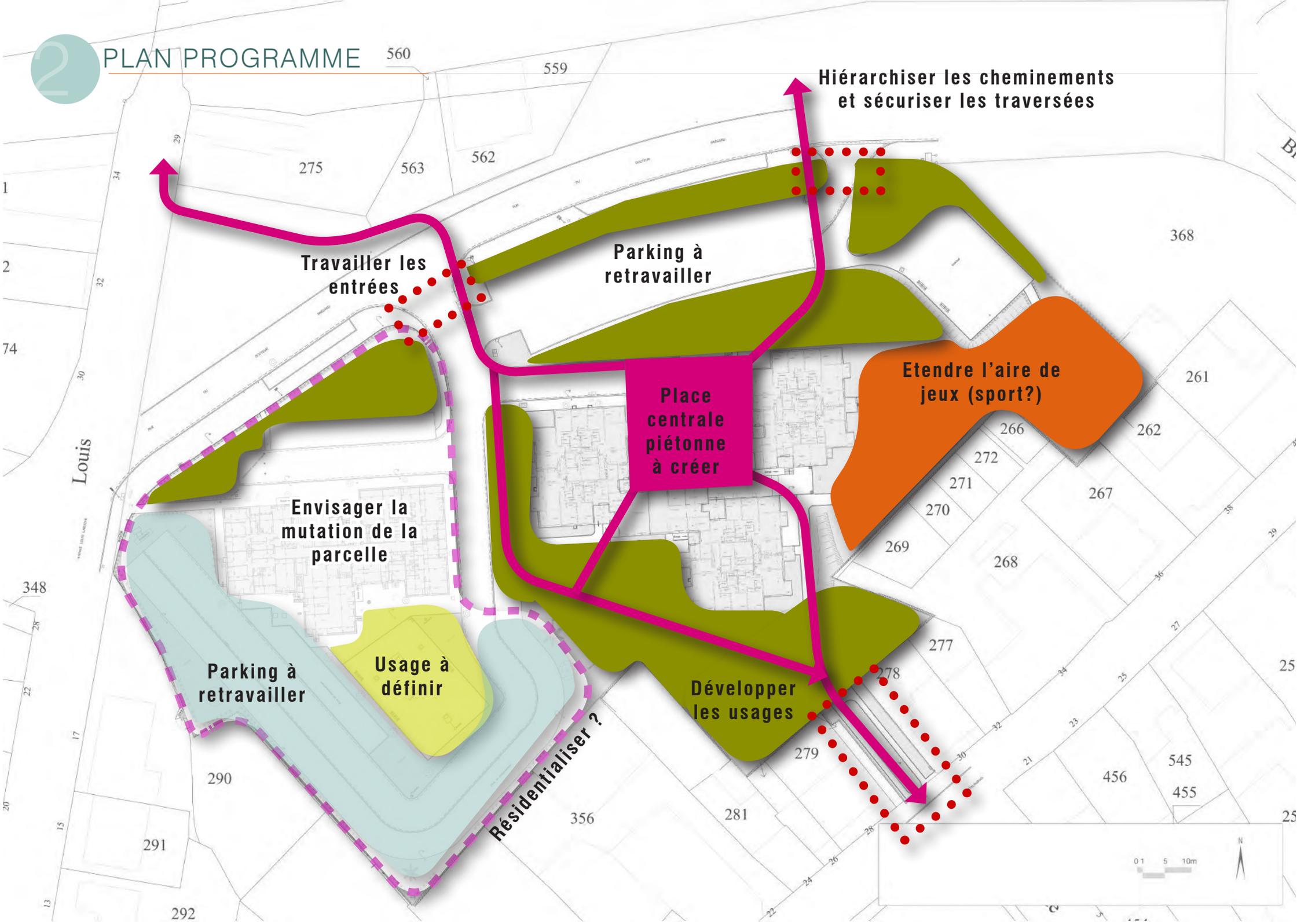


BESOINS

- Supprimer les véhicules de l'espace central et créer une place conviviale
- Pacifier le parking Ouest et les conflits avec les jeunes enivrés dans les recoins
- Proposer des zones de jardinage

LES HABITANTS





Hiérarchiser les cheminements et sécuriser les traversées

Parking à retravailler

Travailler les entrées

Etendre l'aire de jeux (sport?)

Place centrale piétonne à créer

Envisager la mutation de la parcelle

Parking à retravailler

Usage à définir

Développer les usages

Résidentialiser ?





SCÉNARIO N°2 :

[1] Mise en place de conteneurs enterrés,
[2] Affirmation d'un cheminement central public entre le pôle transport et le centre-ville identifiant deux îlots :

ILÔT EST :

- [3]** Aménagement du coeur d'îlot en espace convivial piéton (accessible pompiers) avec terrasse tables et bacs jardinés,
- [4]** Mise en accessibilité de la loge du gardien,
- [5]** Création d'un cheminement PMR vers le parking,
- [6]** Travail sur le dénivelé de l'escalier,
- [7]** Installation d'un abri à vélos (10x2,5m)
- [8]** Conservation des jeux pour enfants et liaison vers l'espace pétanque avec jeux dans la pente,
- [9]** Espace de jardinage (bacs),
- [10]** Pose d'une pergola sur mesure.

ILÔT OUEST :

- Démolition du bâtiment 12 (75 logements)*
- [11]** Installation de 30 parcelles de jardins (de 37 à 180m²)

Surface végétale | Surface minérale (y compris bâti)



Nombre de places de stationnement :

avant : 124 après : 79
 0,68 pl./log. 0,74 pl.log.



Allée des jardiniers

Développer la ville verte et nourricière



Un verger



Un jardin partagé



Des parcelles cultivées

Développer la convivialité durablement



Un poulailler



Des barbecues

SITE DE BRESARD

Bilan foncier - répartition PROJET

Date : 14/03/2019

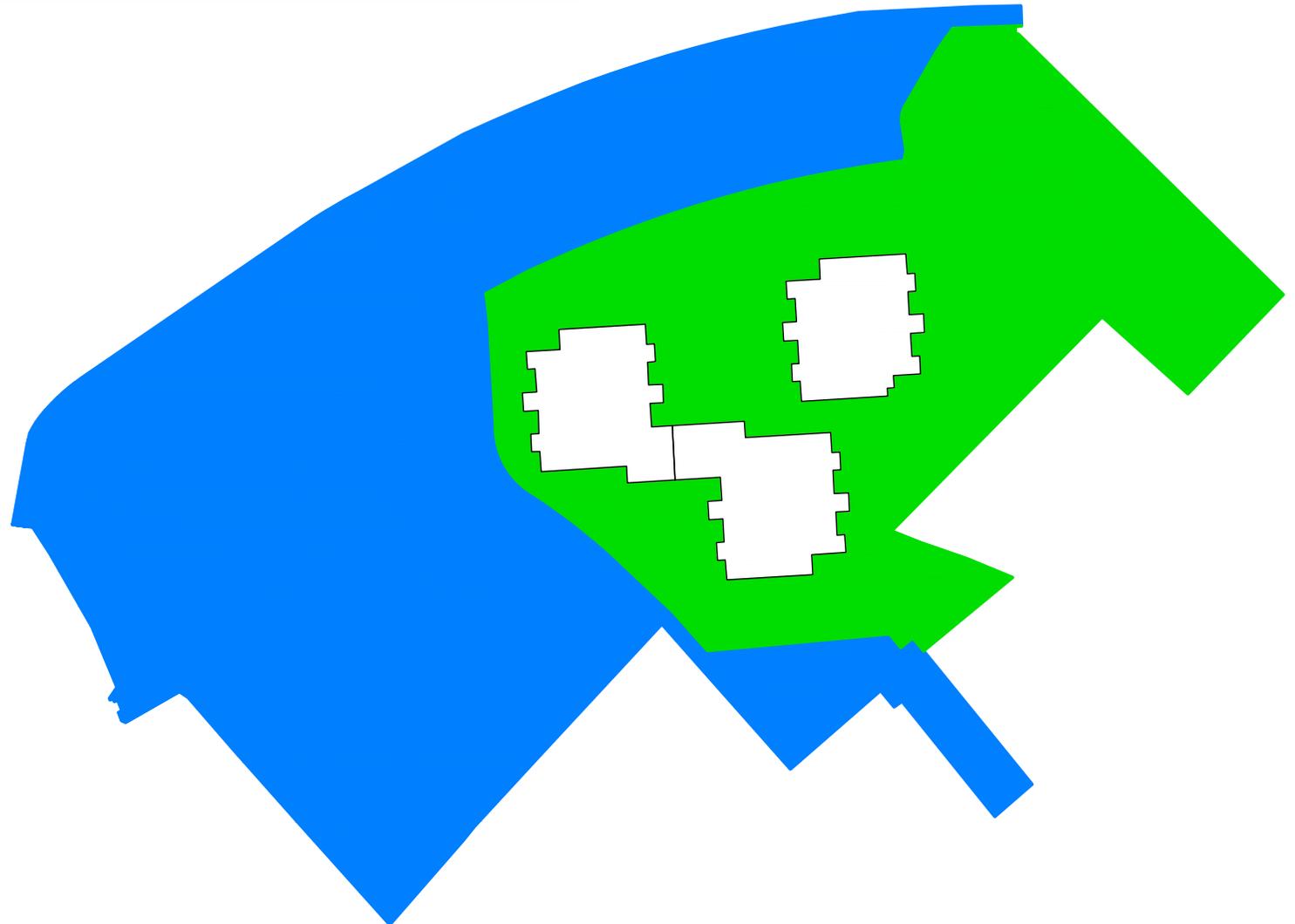
Echelle : 1/1000

INDICE :

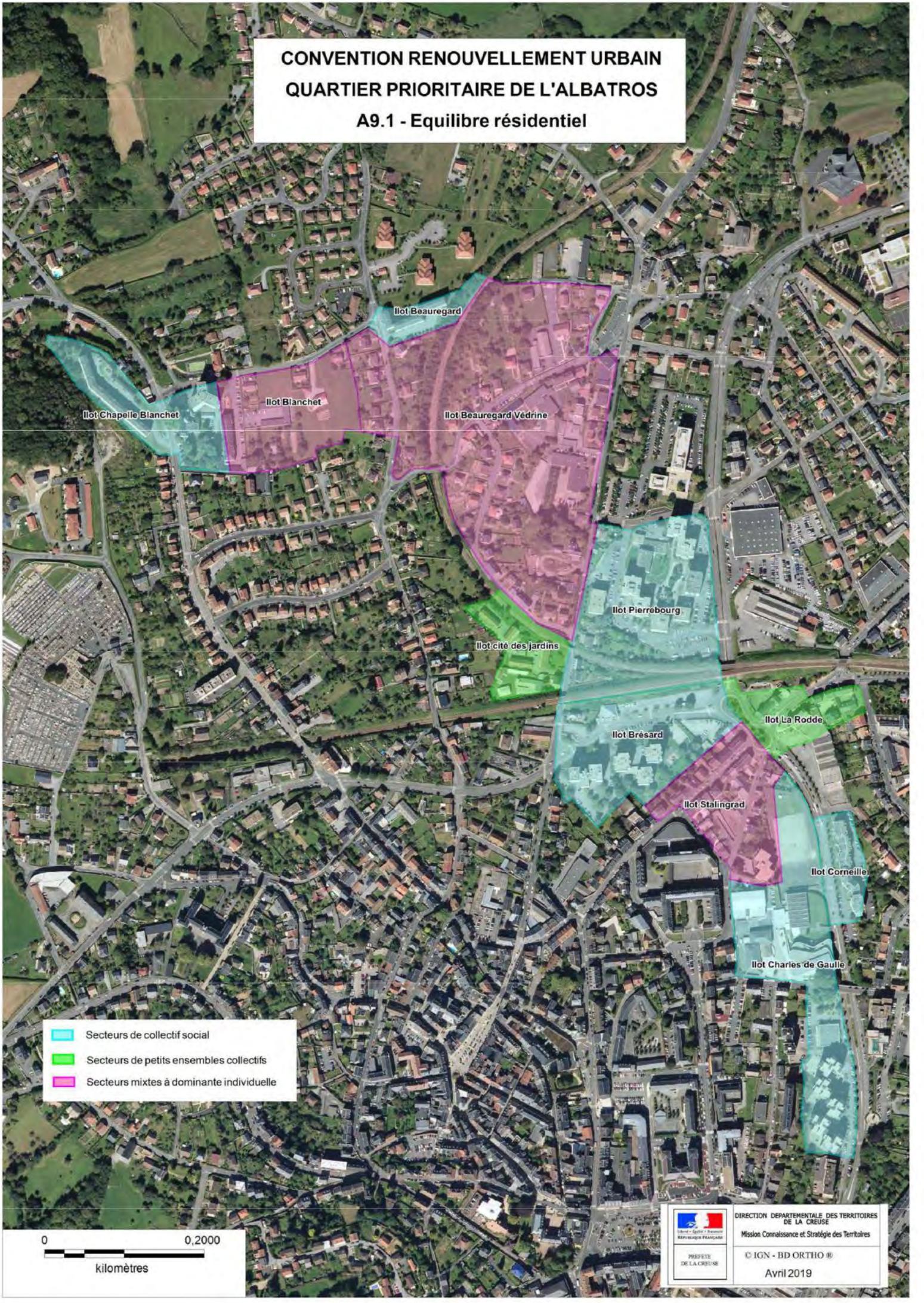
Observations :

 Foncier Ville de Guéret

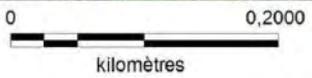
 Foncier Creusalis



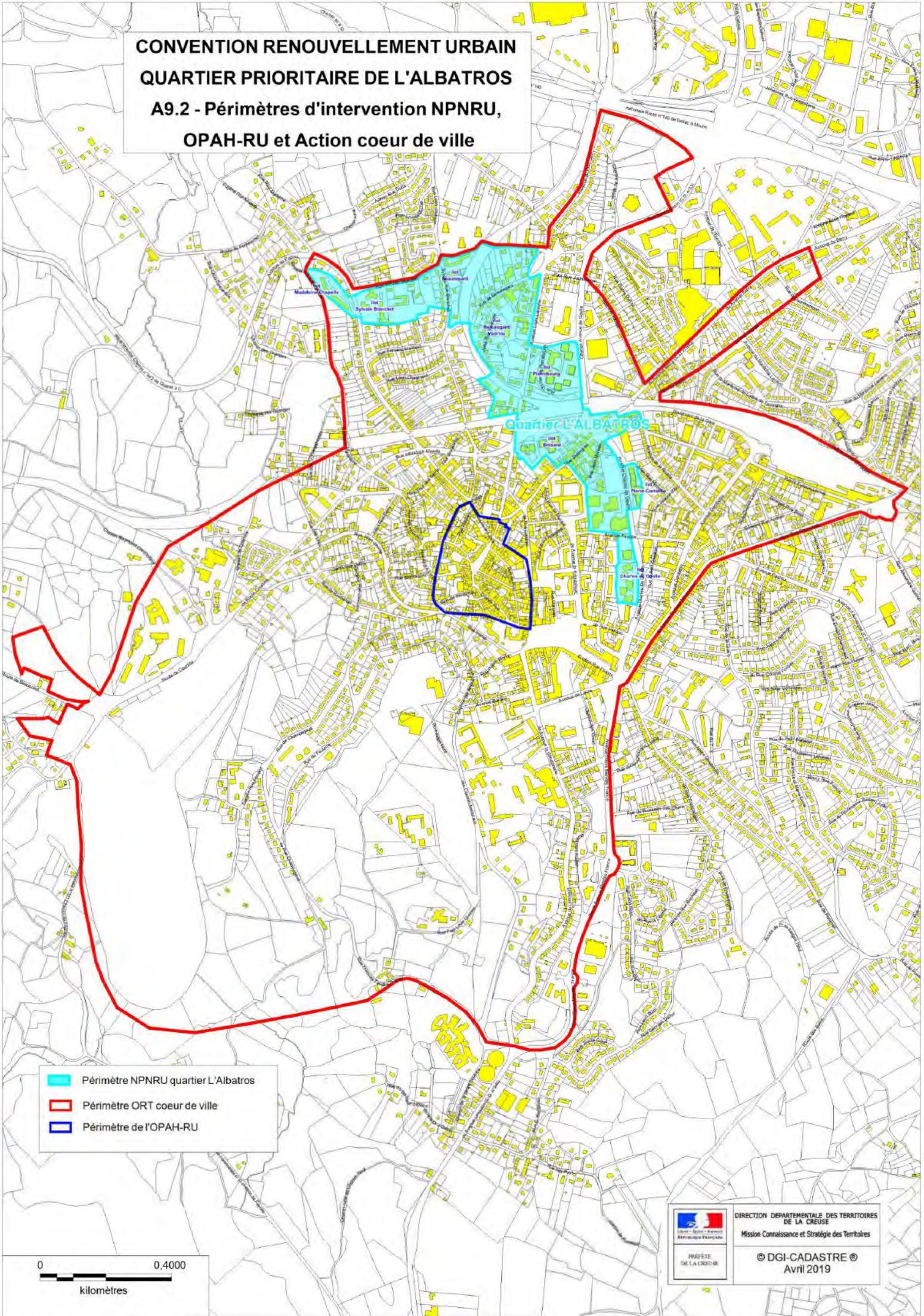
CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PRIORITAIRE DE L'ALBATROS A9.1 - Equilibre résidentiel



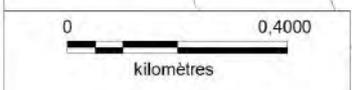
- Secteurs de collectif social
- Secteurs de petits ensembles collectifs
- Secteurs mixtes à dominante individuelle



CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN
QUARTIER PRIORITAIRE DE L'ALBATROS
A9.2 - Périmètres d'intervention NPNRU,
OPAH-RU et Action coeur de ville



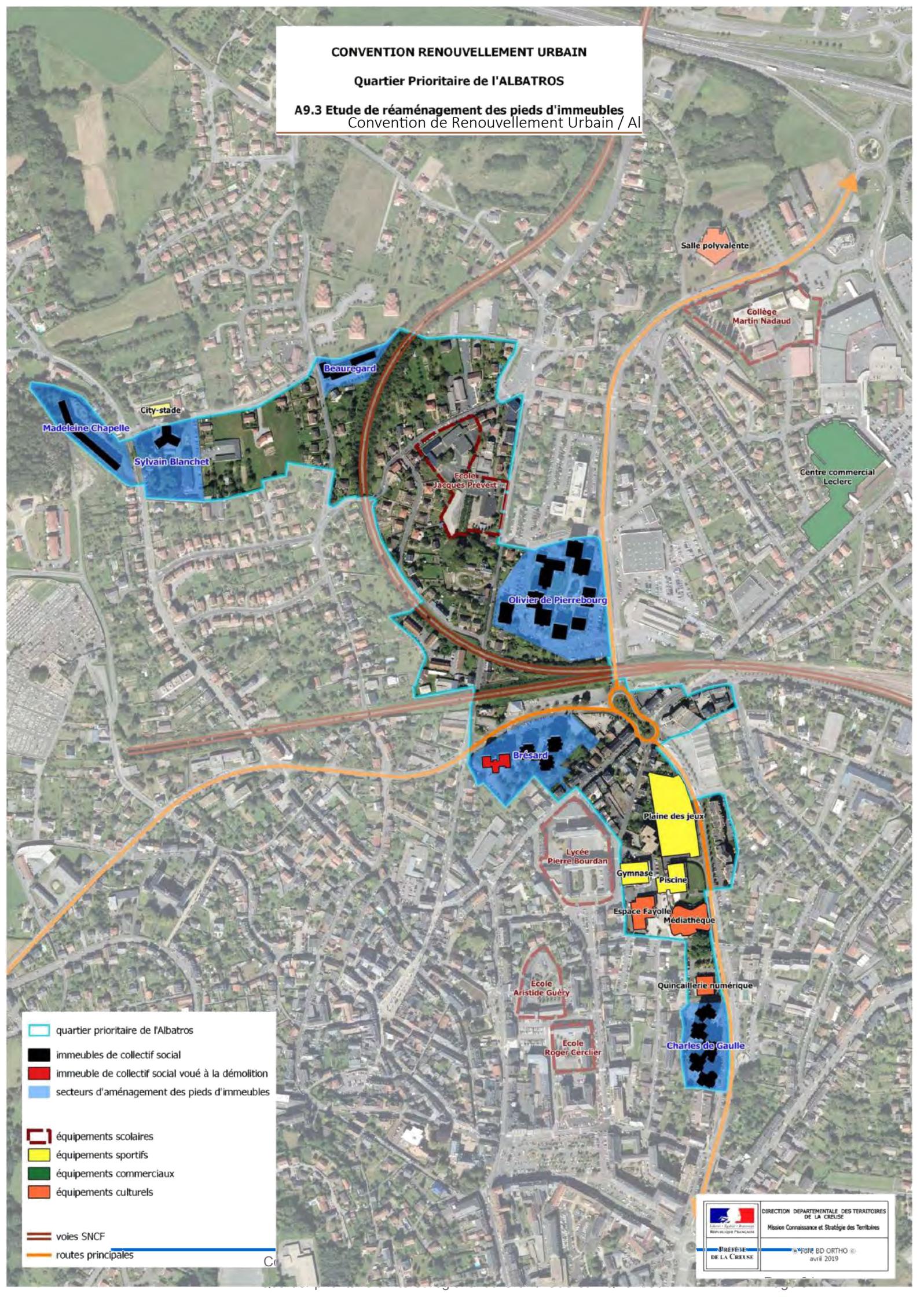
-  Périmètre NPNRU quartier L'Albatros
-  Périmètre ORT coeur de ville
-  Périmètre de l'OPAH-RU



CONVENTION RENOUVELLEMENT URBAIN

Quartier Prioritaire de l'ALBATROS

A9.3 Etude de réaménagement des pieds d'immeubles Convention de Renouvellement Urbain / AI



- quartier prioritaire de l'Albatros
- immeubles de collectif social
- immeuble de collectif social voué à la démolition
- secteurs d'aménagement des pieds d'immeubles
- équipements scolaires
- équipements sportifs
- équipements commerciaux
- équipements culturels
- voies SNCF
- routes principales

Annexe A10 – PLAN DE LOCALISATION DES TERRAINS IDENTIFIÉS POUR RECONSTITUTION DE L’OFFRE

Sans objet dans le cadre de la présente convention

Annexe A11 – PLAN DU FONCIER AVANT/APRÈS PERMETTANT DE PRÉSENTER LA STRATÉGIE DE DIVERSIFICATION

Sans objet dans le cadre de la présente convention

Annexe A12 – PLAN DU FONCIER PERMETTANT D'IDENTIFIER LES CONTREPARTIES FONCIÈRES TRANSFÉRÉES À LA FONCIÈRE DE LOGEMENT

Sans objet dans le cadre de la présente convention

**Annexe B1 – DESCRIPTION DES CONTREPARTIES FONCIÈRES
POUR LE GROUPE ACTION LOGEMENT
(des apports en faveur de la mixité)**

Sans objet dans le cadre de la présente convention

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent **10** droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 5,5 % du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et 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 :

- **10** droits de réservation correspondant à **5,5** % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait inférieur à 45000 € par logement.

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) :

Sans objet dans le cadre de cette convention

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 **10** 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 logements vacants. Ces droits sont répartis entre :

- **10** droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût inférieur à 45000 € par logement,

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de 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, après 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 envisagée¹² :

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
16 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T2	1 ^{er} étage
16 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T3	1 ^{er} étage
14 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T3	1 ^{er} étage
14 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T2	1 ^{er} étage
12 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T2	2 ^{ème} étage
12 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET	Creusalis	Collectif	A compter de la signature de la Convention	Logements non réservés de l'OPH :1	T2	9 ^{ème} étage
10 avenue Charles de	Creusalis	Collectif	A compter de la signature	Logements non réservés de l'OPH :1	T4	2 ^{ème} étage

12 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).

<i>Gaulle 23000 GUERET</i>			<i>de la Convention</i>			
<i>10 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET</i>	<i>Creusalis</i>	<i>Collectif</i>	<i>A compter de la signature de la Convention</i>	<i>Logements non réservé de l'OPH :1</i>	<i>T4</i>	<i>3^{ème} étage</i>
<i>10 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET</i>	<i>Creusalis</i>	<i>Collectif</i>	<i>A compter de la signature de la Convention</i>	<i>Logements non réservé de l'OPH :1</i>	<i>T1</i>	<i>5^{ème} étage</i>
<i>8 avenue Charles de Gaulle 23000 GUERET</i>	<i>Creusalis</i>	<i>Collectif</i>	<i>A compter de la signature de la Convention</i>	<i>Logements non réservé de l'OPH :1</i>	<i>T2</i>	<i>2^{ème} étage</i>

*adresse précise et nom de la commune

- Les opérations de requalification ayant nécessité la libération des logements concernés

Sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

Sans objet dans le cadre de la présente convention.

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 rétrocedés 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 rétrocedés 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 rétrocedés, 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 rétrocedés 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 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 contributeurs 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.

Annexe C1 – ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL (CALENDRIER OPÉRATIONNEL) PRÉSENTANT L'ENCHAÎNEMENT DES OPÉRATIONS

Nature du projet	Maître d'ouvrage	Planning de réalisation
Démolition Brésard (635 6023001 21 0001 001)	OPH de la Creuse Creusalis	Premier semestre 2020 (durée prévue : 3 ans)
Cheminement doux Madeleine Chapelle - Ecole Prévert (635 6023001 24 0001 001)	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	Second semestre 2021 (Durée prévue : 1,5 ans)
Résidentialisation Brésard 1 (635 6023001 34 0001 003)	Commune de Guéret	Premier semestre 2022 (Durée prévue : 1 an)
Aménagement Brésard 2 (635 6023001 24 0002 001)	Commune de Guéret	Second semestre 2023 (Durée prévue : 1 an)
Résidentialisation Beauregard (635 6023001 34 0001 001)	OPH de la Creuse Creusalis	Premier semestre 2020 (Durée prévue : 1 an)
Résidentialisation Charles de Gaulle (635 6023001 34 0001 002)	OPH de la Creuse Creusalis	Premier semestre 2024 (Durée prévue : 1 an)
Réhabilitation Charles de Gaulle	OPH de la Creuse Creusalis	Second semestre 2018 (Durée prévue : 2 ans)
Aménagement du tiers lieu numérique	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	Premier semestre 2019 (Durée prévue : 1 an)

ANNEXE C2 – TABLEAU FINANCIER PRÉVISIONNEL GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS DU PROJET

Remarque : Le tableau financier prévisionnel global de l'ensemble du projet extrait d'AGORA se trouve ci-après, toutefois pour des raisons de lisibilité, ce tableau a aussi été synthétisé dans l'annexe C2B -page 105)

ANNEXE C2B – TABLEAU FINANCIER PRÉVISIONNEL GLOBAL DE L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS DU PROJET

Annexe C2 / Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet

Intitulé d'opération	Démolition Brésard	Création cheminements doux	Résidentialisation Brésard 1	Résidentialisation Brésard 2	Résidentialisation Beauregard	Résidentialisation Charles de Gaulle	Réhabilitation Charles de Gaulle (Base TTC)	Aménagement tiers lieu numérique	TOTAL	RAPPEL Etudes protocole de préfiguration
Code opération	635-21-1001 635 6023001 21 0001 001	(non financée par l'Anru) 635 6023001 24 0001 001	(non financée par l'Anru) 635 6023001 34 0001 003	(non financée par l'Anru) 635 6023001 24 0002 001	(non financée par l'Anru) 635 6023001 34 0001 001	(non financée par l'Anru) 635 6023001 34 0001 002	(non financée par l'Anru)	(non financée par l'Anru)		
Porteur Opération	OPH de la Creuse 27230960000018	CA DU GRAND GUERET 20003482500014	COMMUNE DE GUÉRET 21230960300018	COMMUNE DE GUÉRET 21230960300018	OPH de la Creuse 27230960000018	OPH de la Creuse 27230960000018	OPH de la Creuse 27230960000018	CA DU GRAND GUERET 20003482500014		Tous MO
COUT HT	Montant HT Taux TVA	2 060 002,64 € 14,50 %	678 841,56 € 20,00 %	780 160,00 € 20,00 %	444 225,60 € 20,00 %	255 990,00 € 14,19 %	743 590,00 € 20,00 %	4 346 133,13 € 9,29 %	1 670 266,82 € 20,00 %	10 979 209,75 € 88 023,50 €
COUT TTC	Montant TTC Base financière	2 358 602,64 € 2 019 612,64 €	814 609,87 € 678 841,56 €	936 192,00 € 780 160,00 €	533 070,72 € 444 225,60 €	292 314,98 € 255 990,00 €	892 308,00 € 743 590,00 €	4 750 000,00 € 4 750 000,00 €	2 004 320,18 € 1 670 266,82 €	12 581 418,40 € 11 342 686,62 €
Ville de Guéret	Montant HT %	- -	33 942,08 € 5,00 %	234 048,00 € 30,00 %	133 267,68 € 30,00 %	51 198,00 € 20,00 %	148 718,00 € 20,00 %	- -	- -	601 173,76 € 5,30 %
EPCI (CAGG)	Montant HT %	- -	169 710,39 € 25,00 %	- -	- -	- -	- -	493 599,75 € 29,55 %	- -	663 310,14 € 5,85 %
Conseil Général	Montant HT %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	452 500,00 € 9,53 %	- -	452 500,00 € 3,99 %
Conseil Régional	Montant HT %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	115 410,00 € 6,91 %	- -	115 410,00 € 1,02 %
OPH de la Creuse (emprunts CDC)	Montant HT %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	3 577 000,00 € 75,31 %	- -	3 577 000,00 € 31,54 %
OPH de la Creuse	Montant HT %	30 556,74 € 1,51 %	- -	156 032,00 € 20,00 %	88 845,12 € 20,00 %	204 792,00 € 80,00 %	594 872,00 € 80,00 %	- -	- -	1 075 097,86 € 9,48 %
Europe	Montant HT %	- -	135 738,31 € 20,00 %	- -	- -	- -	- -	453 295,52 € 9,54 %	- -	589 033,83 € 5,19 %
Etat (DETR)	Montant HT %	- -	339 420,78 € 50,00 %	390 080,00 € 50,00 %	222 112,80 € 50,00 %	- -	- -	248 257,07 € 14,86 %	- -	1 199 870,65 € 10,58 %
Fonds propres	Montant HT %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	267 204,48 € 5,63 %	- -	267 204,48 € 2,36 %
Autres	Montant HT %	40 390,00 € 2,00 %	- -	- -	- -	- -	- -	813 000,00 € 48,67 %	- -	853 390,00 € 7,52 %
ANRU (subvention)	Montant HT %	1 989 055,90 € 98,49 %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 989 055,90 € 17,54 %
ANRU (Prêts AL)	Montant HT %	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Année de démarrage		2020	2021	2022	2023	2020	2024	2018	2017	
Semestre de démarrage		1	2	1	2	1	1	2	1	
Durée prévisionnelle des travaux		6	3	2	2	2	2	4	6	

Détail Autres financeurs
 - TEPCV : 531 900 €
 - FNADT : 281 100 €

Annexe C3 - FICHES DESCRIPTIVES DES OPÉRATIONS

Principes et modalités d'élaboration

Les fiches descriptives des opérations, telles que prévues à l'article 9.1.1 de la présente convention type, et conformément au RF NPNRU visent à présenter le contenu de chacune des opérations bénéficiant d'un concours financier de l'Anru au titre du NPNRU en :

- Identifiant l'opération (nature d'opération, QPV concerné(s), plan, ...) et le maître d'ouvrage ;
- Détaillant les objectifs opérationnels et les principales caractéristiques de l'opération ;
- Précisant le calendrier de l'opération (phasage opérationnel et date de lancement qui sera reprise dans le tableau financier) ;
- Indiquant le cas échéant les modalités opérationnelles spécifiques (concertation, relogement, ...)
;
- Apportant le cas échéant des éléments d'appréciation sur l'impact financier de l'opération (fonctionnement en termes de performance énergétique, coûts de gestion annuelle, ...) ;
- Présentant les modalités de financement de l'opération (date de démarrage de l'opération validée par l'Anru, conditions spécifiques de financement actées par l'Anru, calcul du financement prévisionnel Anru conformément aux règles prévues dans le RGA NPNRU, autres financements envisagés).

Les fiches types par nature d'opération sont développées sous format numérique par l'Anru pour chacune d'elles. Il convient d'utiliser le modèle type de « fichier FAT NPNRU » concerné mis à disposition sur l'Extranet de l'Anru : Anruscope.fr.

Remarque: dans le cadre de la présente convention, il n'y a qu'une seule opération financée par les crédits ANRU, et par conséquent, qu'une seule FAT prévue.

**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

Maître d'ouvrage (MO) OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA CREUSE	Intitulé de l'opération Démolition d'un bâtiment rue du Docteur Brésard - GUERET
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 635-6023001-21-0000-000

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'opération de démolition de l'immeuble situé 12 rue du Docteur Brésard a été décidée à l'issue de l'analyse des études menées dans le cadre du protocole de préfiguration (étude de peuplement à l'échelle du Grand Guéret et étude patrimoniale Creusalis). Cette opération vise à rendre la demande de logements sur la Ville de Guéret (démolition sans reconstruction) et à supprimer un immeuble obsolète d'un point de vue technique, dont la typologie des logements ne répond plus par ailleurs aux attentes du marché. L'emprise foncière de cet immeuble sera cédée à la Ville de Guéret qui y aménagera des jardins potagers partagés dans le cadre du réaménagement des pieds d'immeubles eu 6, 8 et 10 rue du Docteur Brésard.</p>
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 12 rue du Docteur Brésard	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) L'immeuble déconstruit se situe dans le quartier NPNRU de l'Albatros. Les jardins qui y seront aménagés seront mis à disposition des habitants du quartier.
Commune de réalisation 23-Guéret	
Quartier de rattachement de l'opération 23096 Guéret 6023001 L'Albatros	
Situation Sélectionner le territoire	

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

Commentaires															
<table border="0"> <tr> <td>Nature des logements démolis :</td> <td>Logement Locatif Social</td> </tr> <tr> <td>Période de construction des bâtiments à démolir :</td> <td>1968</td> </tr> <tr> <td>Nombre de LLS concernés :</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Nombre de ménages à reloger :</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :</td> <td>Oui pour 600 000 € TTC</td> </tr> </table>	Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Période de construction des bâtiments à démolir :	1968	Nombre de LLS concernés :	75	Nombre de ménages à reloger :	54	Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	2	Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	2	Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Oui pour 600 000 € TTC	<p>Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales : 1 154 m² (AY 531)</p> <p>Destination(s) foncière(s) envisagée(s) : Le foncier sur lequel est implanté l'immeuble destiné à être démolit sera cédé à la Ville de Guéret. Cet espace sera réaménagé en jardins mis à disposition des habitants des immeubles voisins conservés.</p> <p>Date de la dernière réhabilitation et coût par logement : 1994 pour 18 000 € par logement.</p> <p>En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :</p> <p>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 :</p> <p>Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :</p>
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social														
Période de construction des bâtiments à démolir :	1968														
Nombre de LLS concernés :	75														
Nombre de ménages à reloger :	54														
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	2														
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	2														
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Oui pour 600 000 € TTC														

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)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	Année 2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires
Creusalis a informé les locataires de l'immeuble concerné par le projet de démolition au cours du mois de juillet 2019. Les habitants seront accompagnés et Creusalis proposera des logements dans le cadre d'un parcours de logement positif comme il le pratique habituellement dans le cadre des déconstructions qu'il réalise. Le calendrier prévisionnel s'étend sur 6 semestres, mais ce type d'opération est soumis à de nombreux impondérables. Un dépassement reste possible.

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 : oui
 Modulation du taux de subvention : 18,487% au titre d'une soutenabilité financière jugée difficile
 Localisation : QPV n°6023001
 Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 060 002,64 €
Montant des recettes retenues :	40 390,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	2 019 612,64 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	80,00%
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) :	18,49%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	98,49%
MONTANT DE LA SUBVENTION	1 989 055,90 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 060 002,64 €	montant TTC :	2 358 602,64 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	30 556,74 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	40 390,00 €		
	ANRU :	1 989 055,90 €		
	Total des co-financements :	2 060 002,64 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

Le Directeur Général,

Frédéric SUCHET

ANNEXE C4 – TABLEAU FINANCIER RELATIF AUX OPÉRATIONS PROGRAMMÉES CO-FINANCÉES PAR L'ANRU ET CONCERNÉES PAR LA PRÉSENTE CONVENTION PLURIANNUELLE

**Remarque : Le tableau financier prévisionnel global de l'ensemble du projet
extrait d'AGORA se trouve ci-après, toutefois pour des raisons de lisibilité, ce
tableau a aussi été synthétisé dans l'annexe C4B -page 113)**

ANNEXE C4 – Tableau financier relatif aux opérations programmées
co-financées par l'ANRU et concernées par la présente convention pluriannuelle

Opération	MO	COUTS HT		COUTS TTC	BASE FIN.	VILLE		EPCI	Conseil Gén.	Conseil rég.	Bailleur	Fonds propres	Europe	Etat (Crédits Locaux)	Autres	ANRU	PRETS	PRU	CIL	Année dém.	Sem. dém.	Durée			
635 6023001 21 0001 001 Démolition Brésard	23/OPH DE LA CREUSE/272309600	2 060 002,64 €	14,50 %	2 358 602,64 €	2 019 612,64 €	- €	0,00 %	- €	0,00 %	- €	0,00 %	30 556,74 €	1,51 %	- €	0,00 %	- €	0,00 %	- €	0,00 %	0	0	2020	1	6	V N
		2 060 002,64 €		2 358 602,64 €	2 019 612,64 €	- €		- €		0,00 €	30 556,74 €			135 768,31 €		40 390,00 €									
RAPPEL : Etudes protocole de préfiguration		Tous MO		88 023,50 €												40 943,77 €									
TOTAL ETUDES PROTOCOLE ET OPERATIONS		Tous MO		2 148 026,14 €												2 030 000 €									

Base ANRU disponible : 1 989 856,80 €
Rappel : 40 943,77 € ont déjà été utilisés pour les études

**ANNEXE C4B – TABLEAU FINANCIER RELATIF AUX OPÉRATIONS
PROGRAMMÉES CO-FINANCÉES PAR L'ANRU ET CONCERNÉES
PAR LA PRÉSENTE CONVENTION PLURIANNUELLE**

Annexe C4 / Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'ARNU.

Intitulé d'opération		Démolition Brésard	Rappel : Études protocole de préfiguration	TOTAL
Code opération		635-21-1001		
Porteur Opération		OPH de la Creuse	Tous MO	
COUT HT	Montant HT	2 060 002,64 €	88 023,50 €	2 148 026,14 €
	Taux TVA	14,50 %	0,20 €	
COUT TTC	Montant TTC	2 358 602,64 €	105628,2	2 464 230,84 €
	Base financière	2 019 612,64 €	105 628,20 €	2 125 240,84 €
Ville de Guéret	Montant HT %			
EPCI (CAGG)	Montant HT %			
Conseil Général	Montant HT %			
Conseil Régional	Montant HT %			
OPH de la Creuse (emprunts CDC)	Montant HT %			
OPH de la Creuse	Montant HT %	30 556,74 € 1,51 %		30 556,74 € 1,44 %
Europe	Montant HT %			
Etat (DETR)	Montant HT %			
Fonds propres	Montant HT %			
Autres	Montant HT %	40 390,00 € 2,00 %		40 390,00 € 1,90 %
ANRU (subvention)	Montant HT %	1 989 055,90 € 98,49 %	40 943,77 € 46,51 %	2 029 999,67 € 95,52 %
ANRU (Prêts AL)	Montant HT %			
Année de démarrage		2020		
Semestre de démarrage		1		
Durée prévisionnelle des travaux		6		

BASE ANRU DISPONIBLE : 1 989 056,00 €
Rappel : ont déjà été utilisé pour les études : 40 943,77 €

**ANNEXE C5 – CONVENTION DE PROGRAMME SIGNÉE
AVEC L'ANAH ET ÉCHÉANCIER FINANCIER
ET CONVENTION D'OPAH/DE PLAN DE SAUVEGARDE/D'ORCOD
LE CAS ÉCHÉANT**

Sans objet dans le cadre de la présente convention

ANNEXE C6 – TABLEAU DES AIDES DE LA CAISSE DES DÉPÔTS

Sans objet dans le cadre de la présente convention

***ANNEXE C7 – CONVENTION-CADRE RELATIVE À L'AXE 1 DE
L'ACTION « VILLE DURABLE ET SOLIDAIRE » DU PIA***

***pour la mise en œuvre du projet d'innovation lauréat de l'appel à
manifestations d'intérêt du 16 avril 2015 ou Convention de
financement pour la phase de mise en œuvre du projet
d'innovation lauréat de l'appel à manifestations d'intérêt ANRU+ du
22 mars 2017,***

LE CAS ÉCHÉANT

Sans objet dans le cadre de la présente convention

**ANNEXE C8 – TABLEAU FINANCIER DES OPÉRATIONS
PHYSIQUES RELATIF AU PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION
PORTANT SUR LES QUARTIERS CONCERNÉS PAR LA PRÉSENTE
CONVENTION PLURIANNUELLE (TABLEAU EXTRAIT D'AGORA À
LA DATE D'EXAMEN DU PROJET)¹³**

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

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROJET : 429		LOCALISATION										CONTRIBUTIONS															PRETS		ECHANCIER										
ZONE INTERVENTION		INSEE ZONE COMMUNE																																					
23096/Guéréty/OPV régional/L'Albatros		6023001 23096																																					
N° de projet(3 caractères) ou de convention + N°INSEE(ZUS ou zone article 6 sur 7c + N° de famille d'opération) + N° chronologique de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) + N° chronologique des opérations physiques ou élémentaires(objet d'une attribution de supervision)																																							
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE	EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif											
		NBRE	TYPE (M.I.R+)	NBRE	SDP	LOGT	M2																						%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
429 6023001 14 0001 001 Etude Urbaine à l'échelle de la Ville de	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	53 850,00	20,00%	64 620,00	53 850,00	100,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	1	2	V			
429 6023001 14 0001 002 Etude Urbaine à l'échelle de l'Albatros	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	4 500,00	30,00%	0,00	0,00%	3 000,00	20,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2016	2	1	V		
429 6023001 14 0001 003 Programmation de la résidentialisation de	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	1	V		
429 6023001 14 0001 004 Etude cheminements doux	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/COMMUNE DE GUERET/212309	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	1	V		
429 6023001 14 0002 001 Etude Patrimoniale Creusalis	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/OFFICE PUBLIC DE L HABIT	15 000,00	20,00%	18 000,00	15 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	7 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	2	2	V		
429 6023001 14 0003 001 Etude de peuplement à l'échelle du Grand-	NPR	6023001				0,00	0,00	0,00	23/CA DU GRAND GUERET/20003	50 000,00	20,00%	60 000,00	50 000,00	0,00	0,00%	12 500,00	25,00%	0,00	0,00%	10 000,00	20,00%	2 500,00	5,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	25 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	1	V
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET									173 850,00		208 620,00	173 850,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00%					
TOTAL									173 850,00		208 620,00	173 850,00	78 350,00	45,07%	12 500,00	7,19%	3 000,00	1,73%	10 000,00	5,75%	10 000,00	5,75%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	34,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005,2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'échelonne sur 4 semestre soit 24 mois)

***ANNEXE D1 – DOCUMENT CADRE FIXANT LES ORIENTATIONS EN
MATIÈRE D’ATTRIBUTION PRÉVU À L’ISSUE DE LA LOI ÉGALITÉ
ET CITOYENNETÉ PAR L’ARTICLE L. 441-1-5 DU CCH***

(OU CONVENTION D’ÉQUILIBRE TERRITORIAL LE CAS ÉCHÉANT)



Orientations stratégiques de la Conférence
Intercommunale du Logement

Et

Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de la
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

SOMMAIRE

1. Cadre règlementaire	5
2. Présentation du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	7
2.1 Analyse du contexte et caractéristiques du parc locatif social	7
2.1.1 La répartition de la population	7
2.1.2 L'évolution démographique	8
2.2 Les caractéristiques du parc de logements	9
2.2.1 Caractéristiques principales et évolution	9
2.2.2 La construction neuve	9
2.2.3 Un taux de vacance élevé	10
2.3 Zoom sur le parc de logement social	10
2.3.1 Les spécificités du parc existant	10
2.3.2 La production d'une offre locative récente	12
2.4 La demande de logement locatif social	13
2.4.1 Les caractéristiques principales	13
2.4.2 Zoom sur « l'Albatros »	14
2.4.3 Elaboration d'un indice de fragilité	15
3. Orientations stratégiques définies dans la CIL	17
3.1 Eléments de contexte principaux à prendre en compte	17
3.1.1 Un marché du logement détendu	17
3.1.2 Une plus grande fragilité dans le quartier de « l'Albatros »	17
3.1.3 Une situation géographique plus favorable à l'intérieur du tissu urbain	17
3.2 Orientations stratégiques en faveur des ménages à bas revenus	18
3.2.1 Ménages relevant du 1 ^{er} quartile	19
3.2.2 Ménages relevant des 2, 3, 4 ^{èmes} quartiles	20
3.2.3 Modulations des objectifs selon le degré de fragilité des programmes	21
3.3 Orientations stratégiques en matière de relogement des publics prioritaires	21
3.3.1 Identification des publics prioritaires	21
3.3.2 Orientations en faveur des publics prioritaires	22
3.4 Orientations stratégiques en matière de mobilisation des contingents des réservataires	23
3.5 Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain	23
3.6 Orientations stratégiques en faveur des mutations à l'intérieur du parc social	24
3.7 Orientations stratégiques en faveur d'un meilleur équilibre territorial	24

4. Objectifs et engagements de chaque signataire de la CIA	26
4.1 Objectifs et engagements particuliers des bailleurs sociaux concernant :	26
4.1.1 Les ménages du 1 ^{er} quartile	26
4.1.2 Les ménages des 2, 3, 4 ^{èmes} quartiles	26
4.1.3 Les publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L 441-4 du CCH	26
4.1.4 Le relogement des ménages impactés par les opérations de renouvellement urbain	26
4.1.5 Les mutations internes	27
4.1.6 La mixité sociale dans les secteurs de la ville	27
4.2 Objectifs et engagements particuliers des réservataires	27
4.3 Engagements spécifiques au relogement dans le cadre du NPNRU	27
4.4 Objectifs et engagements particuliers des collectivités locales	28
4.5 Engagements des partenaires dans la mise en œuvre et le suivi de la CIA	29
5. Actions d'accompagnement	30
5.1 Diversification de l'offre de logements	30
5.2 Amélioration de l'offre de logements existants	31
5.3 Politique des loyers	31
5.4 Accompagnement social des ménages en difficultés	32
5.5 Valorisation du parc de logements, des abords des immeubles et communication	32
6. Gouvernance et instances, modalités de suivi	33
6.1 Gouvernance et instances	33
6.1.1 Conférence Intercommunale du Logement	33
6.1.2 Commission de coordination et d'examen des situations complexes ou bloquées	33
6.1.3 Pré-commission d'attributions pour les logements du quartier de l'Albatros	34
6.2 Modalités de suivi et d'évaluation	34
6.2.1 Durée	34
6.2.2 Bilan annuel	34
6.2.3 Bilan à mi-parcours	35
6.2.4 Evaluation de clôture	35
6.2.5 Révision et renouvellement	35
SIGNATAIRES	36

Conformément à l'article 8 de la loi N°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et la cohésion urbaine,

Vu la loi n° 2017-87 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L441-5,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2015 créant la Conférence intercommunale du logement,

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2015 fixant la composition de la conférence intercommunale du Logement de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,

Vu l'avis favorable émis par la CIL réunie le XXX sur le présent projet de

CIA ; Vue la délibération du Conseil Communautaire du XXX;

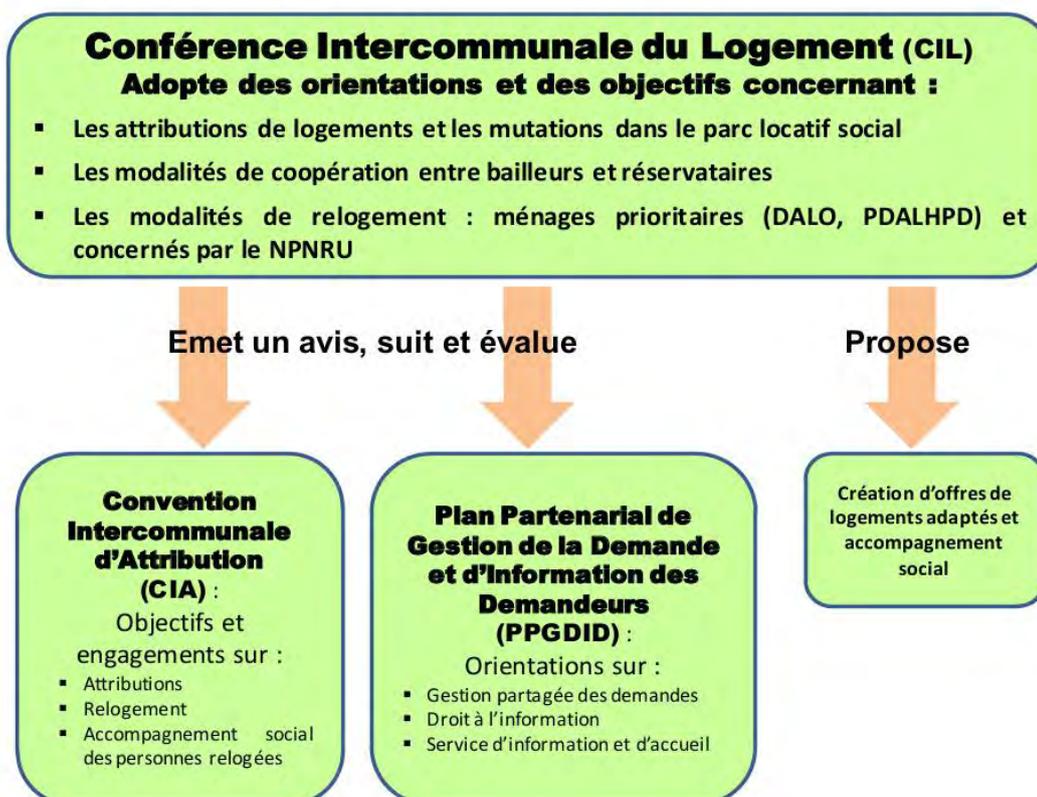
1. Cadre réglementaire

Loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017

Dans la continuité de la loi pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi « ville ») du 21 février 2014 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 comporte un volet dédié à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. **L'objectif du titre II de cette loi consacré au logement est de favoriser le vivre-ensemble et de lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale en encourageant la mixité sociale : améliorer l'accès au logement des publics les plus fragiles tant sur le plan économique que social, répartir les ménages les plus en difficulté sur l'ensemble du territoire.**

Les instances intercommunales compétentes en matière d'habitat sont désormais les chefs de file des politiques en matière d'attributions des logements locatifs sociaux.

La loi prévoit que les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, disposant d'un Programme Local de l'Habitat et comptant au moins un quartier prioritaire politique de la ville, crée une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**. Cette conférence **adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire en tenant compte de l'objectif de mixité sociale à l'échelle des communes, des villes et des quartiers.**



Conformément à l'article L.441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les orientations précisent la politique d'attribution sur le territoire et se matérialisent par la mise en place d'une **Convention Intercommunale d'Attribution** qui fixe :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations¹, en tenant compte de la situation du quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- L'objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de bas revenus dans le quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- Le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors du quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- L'objectif quantifié d'attribution aux publics prioritaires à l'ensemble des réservataires² ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes concernées par les opérations de renouvellement urbain.

¹ Les mutations correspondent aux relogements des ménages déjà locataires du parc social du même bailleur.

² En vertu des règles du financement du logement social, chaque programme de logement social fait l'objet de réservations au profit de différents acteurs, appelés également les « contingentes »

(notamment Etat, Action Logement, Collectivités locales)

2. Présentation du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

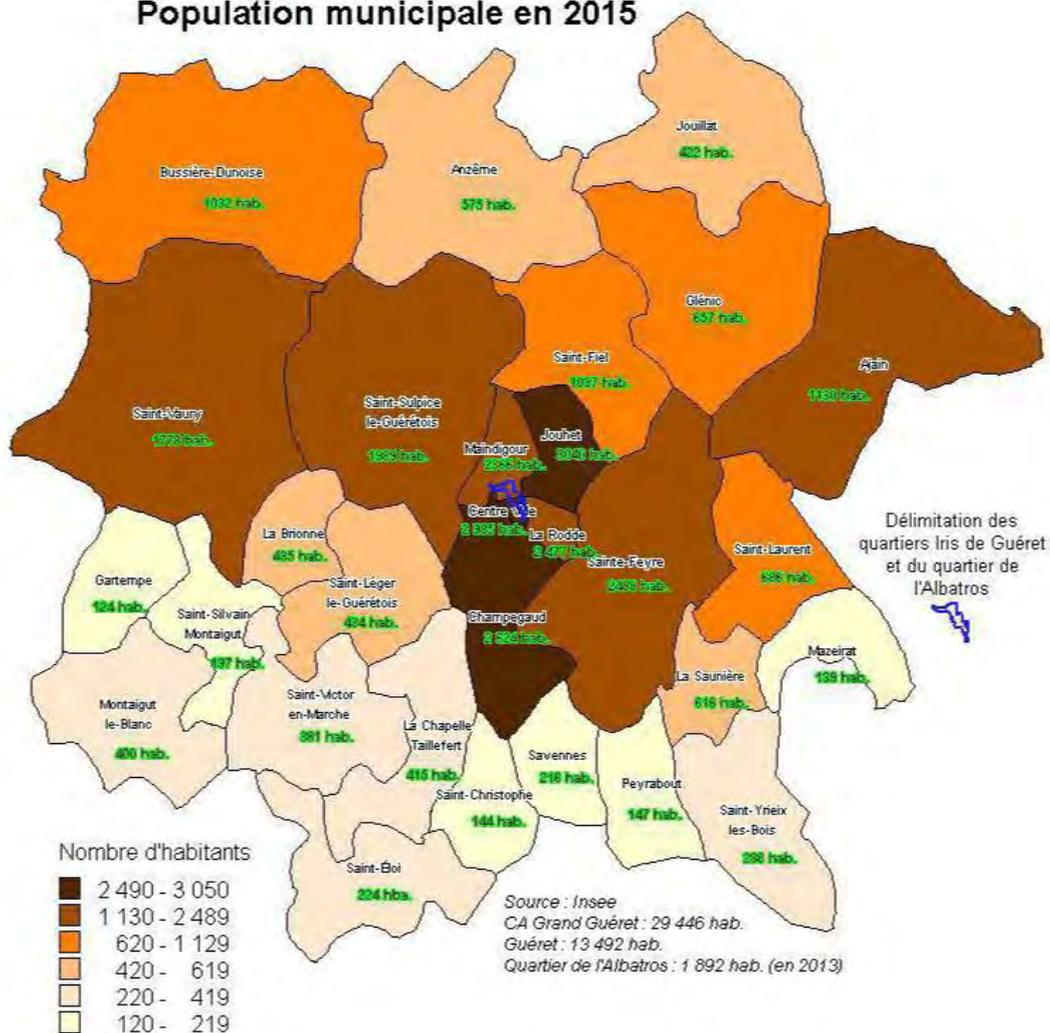
La mise en cohérence de l'ensemble des interventions de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret portant sur l'habitat, le logement social, les quartiers prioritaires et la lutte contre les phénomènes de ségrégation sociale, nécessite de bien comprendre le fonctionnement du marché du logement dans sa globalité.

2.1 Analyse du contexte et caractéristiques du parc locatif social

2.1.1 La répartition de la population

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est composé de 25 communes. En 2015, la CAGG compte près de 29 500 habitants et la ville centre de Guéret concentre un peu plus de 45% de l'ensemble. A lui seul, le quartier de l'Albatros totalise près de 1 900 habitants. Il est à noter que, du fait de sa position centrale à l'intérieur de la ville, ce quartier bénéficie d'un accès privilégié aux équipements, commerces, services et transports urbains.

Population municipale en 2015



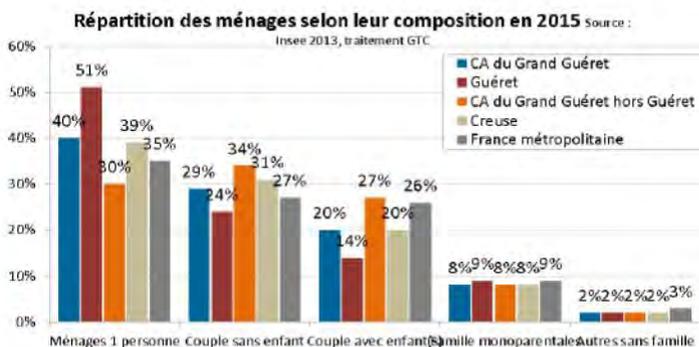
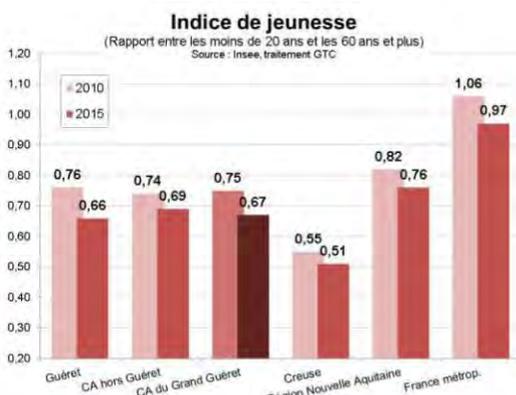
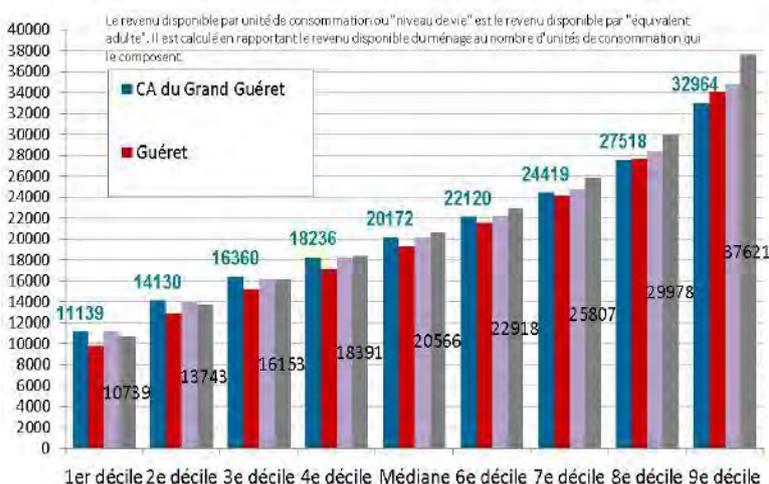
2.1.2 L'évolution démographique

Population municipale Source : Insee, traitement GTC	2015	Evolution par an		
		2009-2014	2010-2015	Taux 2010-2015
CA du Grand Guéret	29 446	-43	57	0,20%
Guéret	13 492	-100	-16	-0,12%
CA du Grand Guéret hors Guéret	15 954	57	74	0,47%
Creuse	120 365	-601	-533	-0,44%

Les données les plus récentes de l'Insee montrent que la situation démographique tend à s'améliorer, dans la ville centre comme dans l'ensemble des autres communes. **Entre 2010 et 2015, la CAGG enregistre une légère croissance de la population alors que les données 2009-2014 étaient moins favorables. Dans ce contexte, la ville de Guéret ne perd pratiquement plus d'habitants**, ce qui est essentiel pour l'équilibre du territoire communautaire et départemental.

En partie grâce à un taux de chômage plus modéré qu'en moyenne en France métropolitaine (13,2%, contre 13,7% en 2015), le niveau de ressources de la population du Grand Guéret n'est pas très éloigné de celui de la population française. Avec toutefois une disparité concernant les revenus des déciles les plus élevés, liée au poids plus modeste de catégories socio professionnelles supérieures et plus marqué d'employés et de retraités dans le Guérétois.

Revenus disponibles par unité de consommation, par décile, en



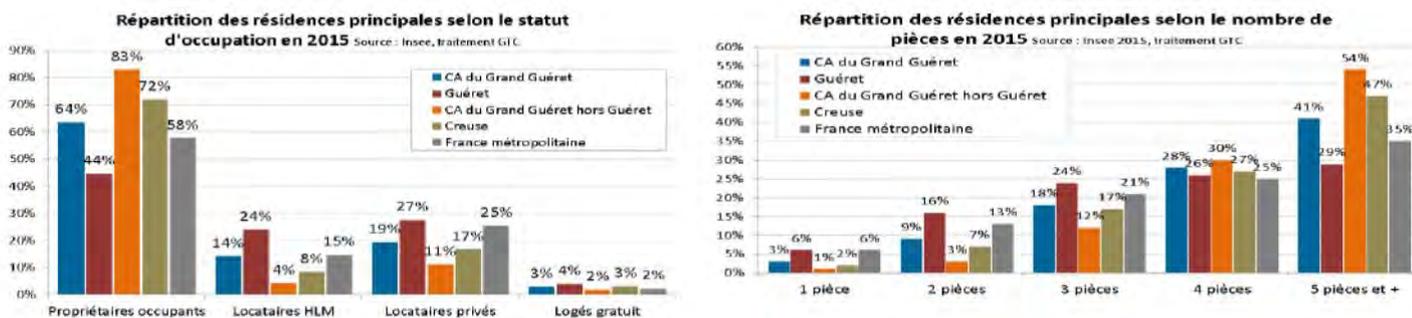
La communauté d'agglomération se caractérise par la présence d'une population plus âgée et vieillissante qu'en moyenne en France, comme le montrent l'indice de jeunesse qui est très faible et le taux de personnes âgées de 60 ans et plus : 30,7% en 2015, soit 5,8 points de plus que la moyenne nationale. Ce qui, dans le domaine de l'habitat, a un impact sur les questions de maintien à domicile et d'autonomie.

Résultat des phénomènes migratoires des années passées, la ville centre loge majoritairement des personnes vivant seules (51% des ménages), contrairement aux autres communes qui accueillent en particulier des couples et des familles (68% des ménages). La structuration du parc de logements en témoigne.

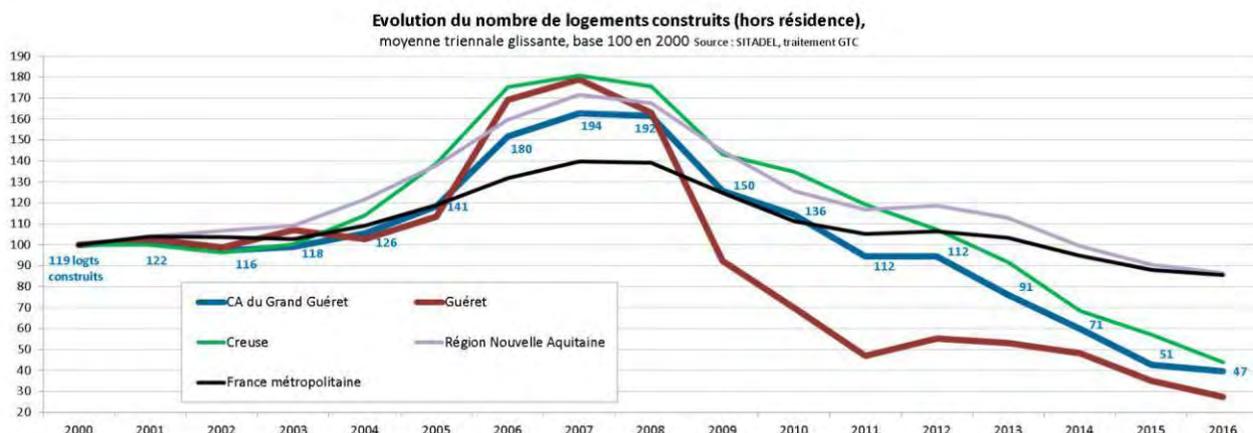
2.2 Le parc de logements

2.2.1 Caractéristiques principales et évolution

En effet, comme dans de nombreuses agglomérations, l'évolution de la construction de logements a conduit la périphérie de la ville centre à « se spécialiser » dans l'accueil des ménages en accession à la propriété dans des logements de grande taille : 83% de propriétaires occupants, et 84% des logements sont de type 4 ou plus grands ; alors que la ville de Guéret dispose d'une offre plus diversifiée en matière de statut d'occupation, comme de typologie.



2.2.2 La construction neuve



Mais l'évolution de la production de logements neufs indique un fort ralentissement de ce phénomène avec un nombre de logements construits divisé de moitié ces dernières années : de 130 à 140 logements en moyenne par an de 1999 à 2008, la production est passée à 70 de 2013 à 2016.

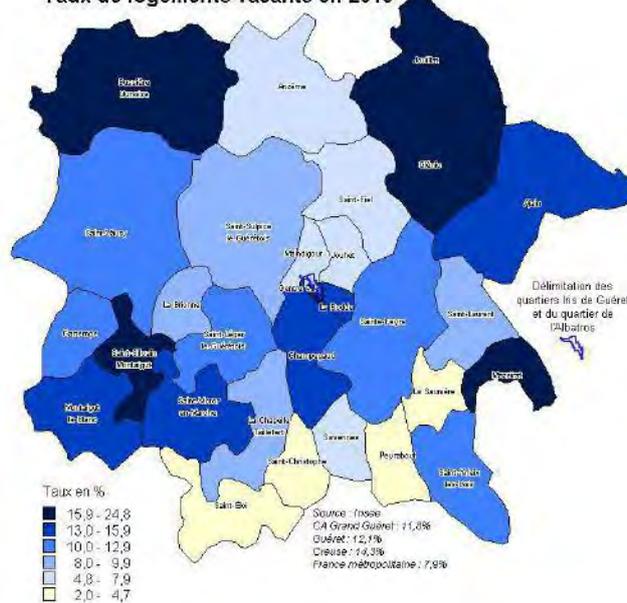
Nombre de logements construits en moyenne par an	1999-2007 inclus	2008-2012 inclus	2013-2016 inclus
Source : SITADEL, traitement GTC			
CA du Grand Guéret	137	134	69
Guéret	60	36	23
CA du Grand Guéret hors Guéret	78	98	46
Creuse	472	503	255

2.2.3 Un taux de vacance élevé

Le taux de vacance dans le parc privé comme dans le parc public témoigne d'un marché détendu, que viennent confirmer les éléments sur le parc locatif social.

Avec un 2060 logements vacants, la CAGG affiche un taux de vacance élevé de 11,8% en 2015. Cette vacance ne touche pas l'ensemble du territoire de la même manière. Elle pèse néanmoins sur plus de 9% du parc de logements dans 18 communes sur 25 et concerne, à des degrés divers, la plupart des quartiers de la ville, le centre-ville étant particulièrement touché.

Taux de logements vacants en 2015

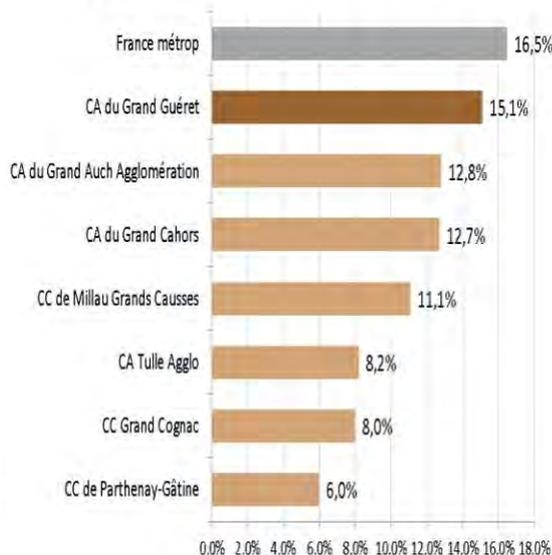


2.3 Zoom sur le parc locatif social

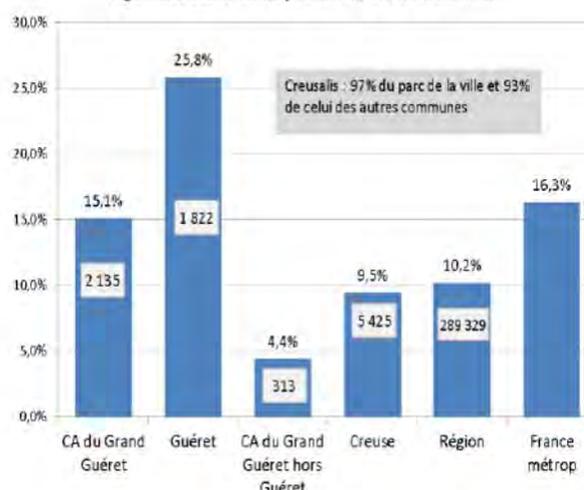
2.3.1 Les spécificités du parc existant

Taux de logements sociaux 1er janvier 2017 / Résidences

principales estimées 2017 Source : RPLS 2015, Insee, traitement GTC

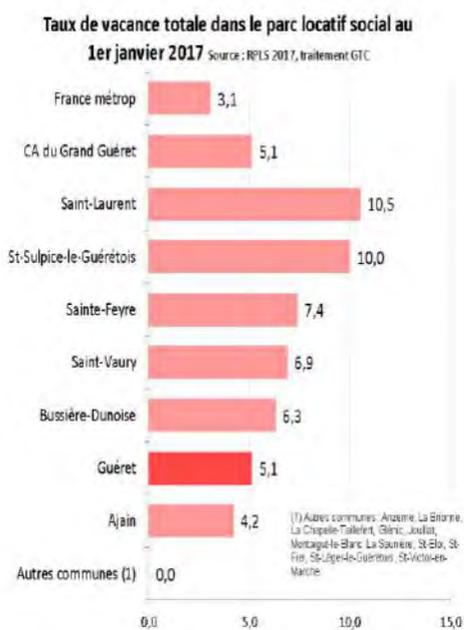


Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017 / Résidences principales estimées en 2017 (et nombre de logements locatifs sociaux) Source : RPLS 2017, Insee, traitement GTC



Avec 2135 logements locatifs sociaux selon RPLS 2017, soit près de 15,1% des résidences principales, le parc de la CAGG est relativement développé au regard d'autres territoires de taille comparable. Il est concentré à Guéret (85% du parc). Trois bailleurs sont présents sur le territoire communautaire. Mais l'un d'entre eux, le bailleur Creusalis, est très majoritaire, puisqu'il détient 97% du parc de logements locatifs sociaux de la ville, 93% de celui des autres communes et la quasi-totalité des logements du quartier de l'Albatros (seuls 32 logements sont détenus par France Loire).

A Guéret, le taux de locatif social de 25,8% est donc élevé, contre 4,4% dans l'ensemble des autres communes. Dans ces dernières, l'offre est diffuse et répartie dans 18 communes, Saint-Vaury est la seule qui se distingue, avec un parc de 115 logements, lui conférant un taux de 15%.



Ce parc est caractéristique de la construction des années 1960 à 1980 dans la ville centre avec un taux de logements collectifs et anciens très élevé (80% d'appartements). Dans le quartier de l'Albatros, ce parc est exclusivement constitué de logements collectifs avec quelques immeubles en R+3 (Pierrebourg, Madeleine Chapelle et Beauregard) et des tours allant jusqu'à R+12 (Pierrebourg, Brésard et Charles de Gaulle). Ces logements ont été construits de 1964 à 1979 pour les plus récents (Charles de Gaulle). Aucun nouveau programme d'ampleur n'a été réalisé depuis. Dans les autres communes, il est globalement plus récent, de plus grande taille et en grande partie constitué de T3/T4 sous forme de logement individuel ou groupé par 2.

Les taux de vacance sont nettement plus importants sur l'Agglomération et la ville de Guéret par rapport aux standards nationaux ou régionaux. Cette vacance se retrouve également sur le quartier de l'Albatros (50 logements pour Creusalis au 1^{er} janvier 2015) mais avec des situations contrastées selon les îlots) :

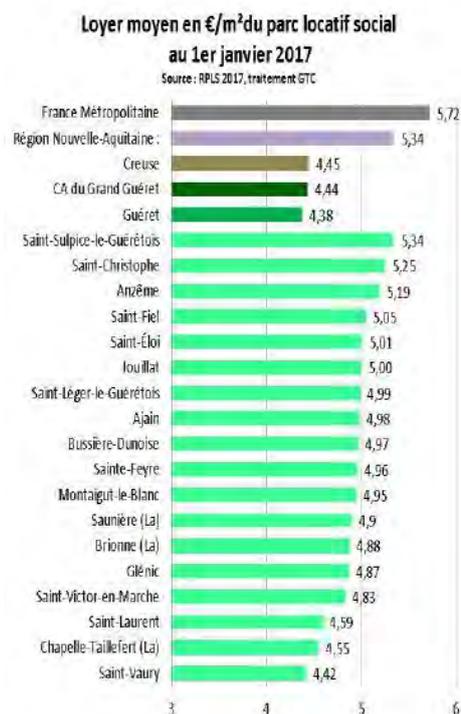
- Plus du tiers des petits logements (T2/T3) et plus du quart des grands logements (T4/T5) sur Sylvain Blanchet,
- Plus du tiers des logements sur Madeleine Chapelle.

Les taux de mobilité sont également plus élevés dans le parc locatif social de la ville de Guéret, et encore plus sur certaines autres communes périphériques.

Il est également plus fort, avec des taux supérieurs à la moyenne observée sur l'Agglomération, sur 14 des 22 bâtiments collectifs du quartier de l'Albatros.

Le niveau de **loyer moyen est très modeste : 4,44€/m² de surface habitable** au 1^{er} janvier 2017.

Il est inférieur respectivement de 17% à celui du référent régional et de 22% à celui du référent national. Lié à la présence d'un parc collectif ancien, c'est à Guéret et à Saint-Vaury qu'il est le plus faible (4,38 et 4,42 € / m²) et donc plus accessible financièrement pour les ménages. Cette caractéristique a un impact sur les attributions de logements puisqu'elle induit une localisation privilégiée des ménages les plus modestes dans ces secteurs, le quartier de l'Albatros étant particulièrement concerné (63% des logements du quartier de l'Albatros ont un loyer inférieur à 4,5 €/m² de surface habitable et 34% dans le reste de la ville).



Certaines caractéristiques physiques du parc de logements du quartier de l'Albatros (âge, forme, taille) peuvent contribuer à ne pas rendre ce quartier attractif pour l'ensemble des demandeurs.

A l'inverse, le prix moyen des loyers, inférieur sur certains îlots de l'Albatros par rapport au reste de la ville ou des communes périphériques, constitue un facteur accentuant les risques de concentration des familles les plus modestes et par là même à diminuer sa mixité sociale.

Pour autant, les actions de revalorisation réalisées par Creusalis (rénovation des logements et hall de certains immeubles, peinture des façades, réfection des espaces communs...), par la ville (création de locaux d'animation et de proximité, « city stade ») ou par Evolis23 (conteneur OM enterrés) améliorent l'image globale du quartier pour le rendre plus attractif.

2.3.2 Production d'une offre locative récente

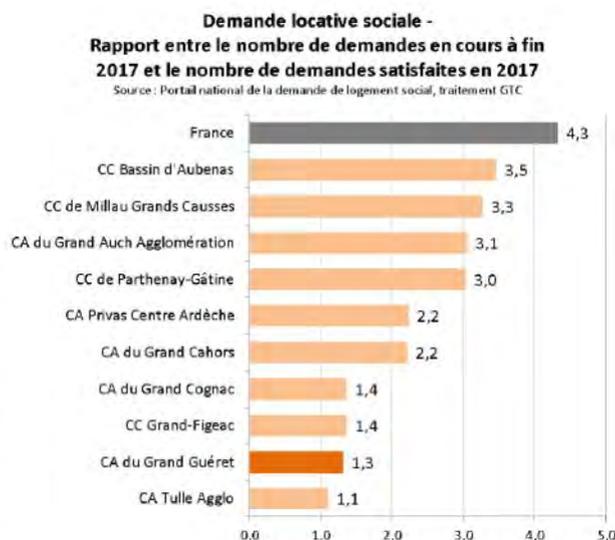
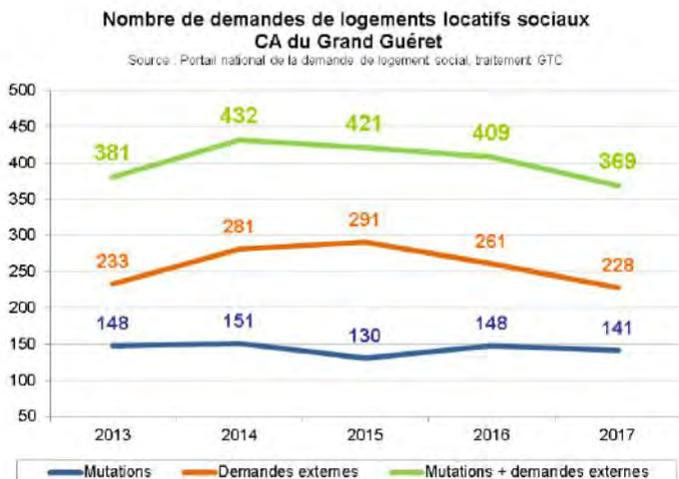
La production d'une offre locative récente ou nouvelle sur Guéret et son Agglomération pour les 3 dernières années est très limitée. Elle se résume en 2 opérations sur la ville de Guéret.

- Acquisition / amélioration de 7 logements locatifs « très social » : 1 T1bis, 5 T2 et 1 T3,
- Reconstruction de 6 logements locatifs dont 2 « très sociaux » : 3 T3 et 3 T4.

Aucun autre nouveau programme n'est pour le moment prévu à court / moyen terme sur la ville, ce qui limite la marge de manœuvre en terme de possibilités d'accroître la mixité sociale et géographique.

2.4 La demande de logement locatif social

2.4.1 Les caractéristiques principales

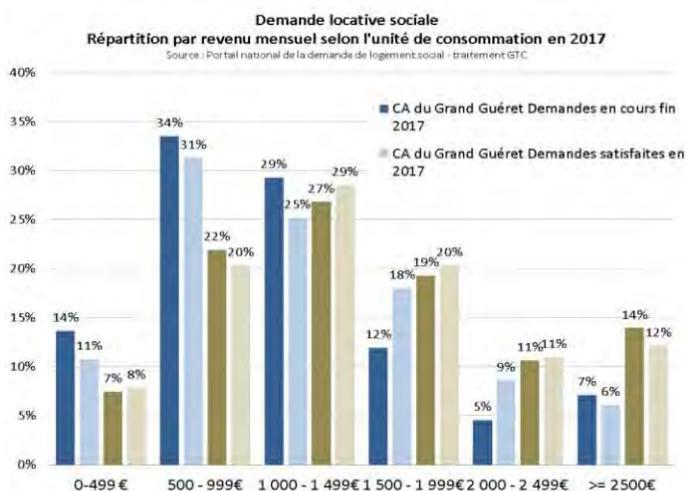


Au 31 décembre 2017, 369 demandes sont en cours sur le territoire de la CA du Grand Guéret, ce qui est assez nettement inférieur à l'année précédente, en raison d'une baisse du nombre de demandes externes, c'est-à-dire de demandes provenant de ménages n'habitant pas le parc HLM.

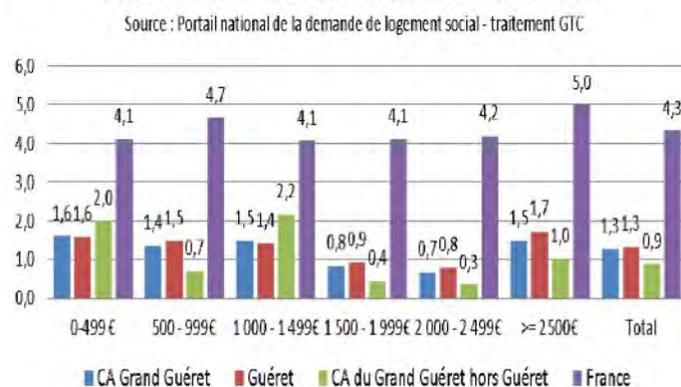
Le rapport entre le nombre de demandes en cours et le nombre de demandes satisfaites est très inférieur

à la moyenne nationale et parmi les plus faibles des EPCI comparables. Ce qui confirme le faible niveau de tension observé sur le territoire au travers de la vacance et de la mobilité.

La part de candidats disposant de ressources très faibles est bien plus élevée que la moyenne observée sur le territoire métropolitain : dans 14% des cas, les ménages demandant un logement social dans la CAGG ont moins de 500€ de revenus mensuels (par unité de consommation), et 34% ont entre 500€ et 1000€. Ces demandes sont globalement satisfaites, comme le confirment par ailleurs les bailleurs locaux.

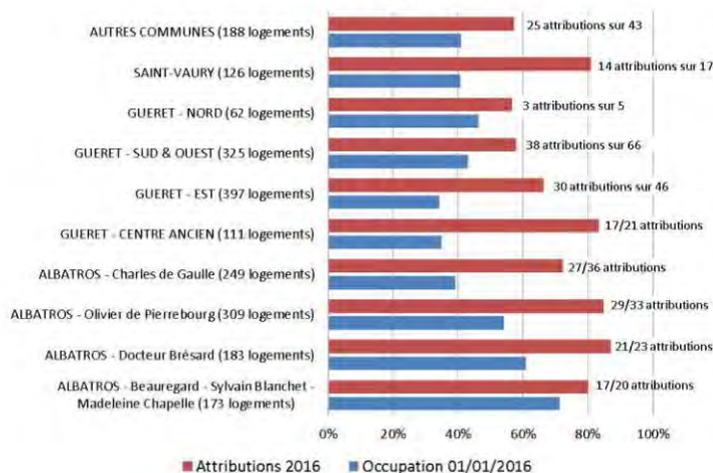


Rapport entre le nombre de demandes en cours fin 2017 et le nombre de demandes satisfaites en 2017



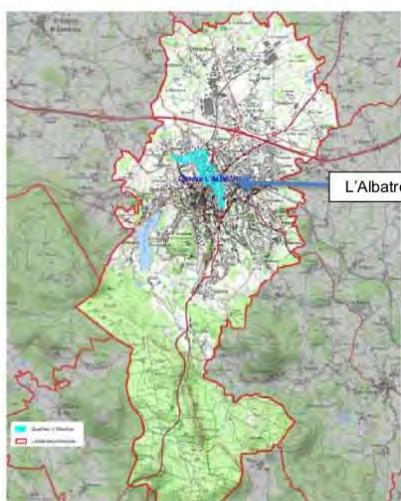
Au total, c'est 74% des attributions qui sont réalisées en faveur de candidats disposant de ressources inférieures au plafond PLAI, signifiant un degré de fragilité élevé de l'occupation du parc et une tendance à la précarisation d'une manière générale sur l'ensemble du territoire.

CA Grand Guéret - Taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds du PLUS (données des bailleurs)

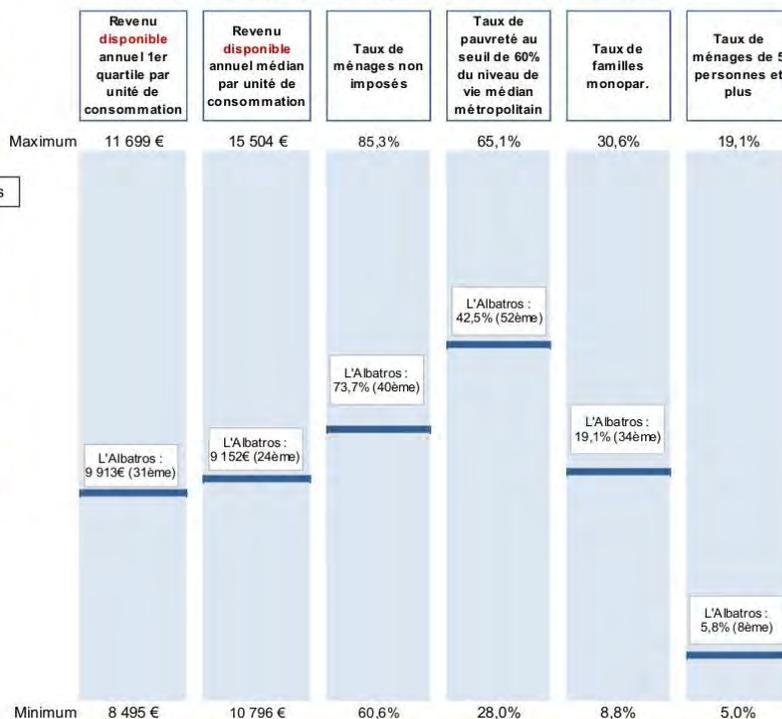


2.4.2 Zoom sur le quartier de l'Albatros

Indicateurs de précarité sociale :
Positionnement du quartier de l'Albatros dans la hiérarchie des 80 quartiers prioritaires de la région Aquitaine Limousin Poitou Charentes, en 2014 (Source : Insee, traitement GTC)



Ville de Guéret
Source : Contrat de ville 2015-2020



Le quartier de l'Albatros, localisé à Guéret, dont le périmètre regroupe les immeubles les plus fragiles sur le plan économique et social, a été retenu quartier prioritaire de niveau régional par l'ANRU, au titre de la politique de la ville.

Au regard des autres quartiers prioritaires de la Région Nouvelle Aquitaine, qui en compte au total 80, le quartier de l'Albatros se caractérise par un taux de familles monoparentales un peu inférieur aux moyennes et par un faible niveau de revenus des ménages : le revenu disponible annuel médian par unité de consommation de 13 207 €, est 35% plus faible que celui de l'agglomération qui est de 20 172 € (France métropolitaine : 20 566 €, en 2012).

Ce secteur enregistre un certain « déficit » d'attractivité, comme le montre le taux de vacance par sous quartier. Hormis dans l'ensemble Charles de Gaulle, la vacance y est la plus élevée (jusqu'à 15% à Beaugard – Sylvain Blanchet – Madeleine Chapelle situés le plus au nord du quartier de l'Albatros) et concerne notamment les logements de grande taille dans les étages des immeubles les plus anciens.

En revanche, la localisation de ce quartier à proximité du centre ville et de tous les services est favorable. Et sa desserte par les réseaux de transport et de chaleur constitue un atout indéniable.

Dans le contrat de ville établi pour la période 2015-2020, l'enjeu d'attractivité du territoire et d'amélioration du cadre de vie de l'Albatros est particulièrement souligné. Il s'agit notamment de réduire la pauvreté et les inégalités et de développer la mixité sociale.

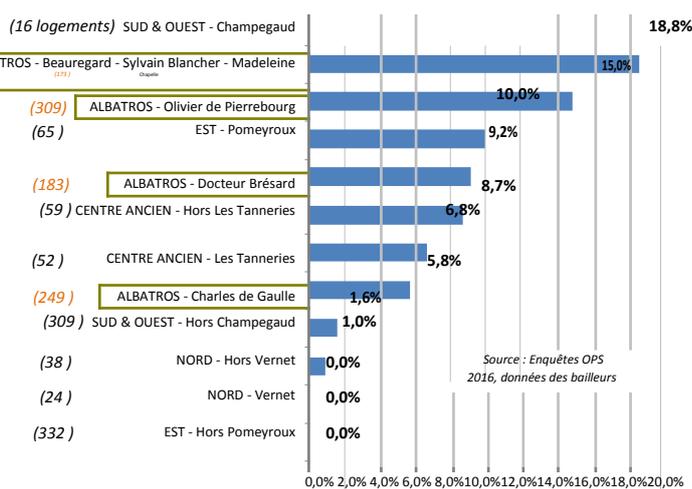
2.4.3 Élaboration d'un indice de fragilité

Le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville l'Albatros a été déterminé à partir d'un critère de ressources. Pour évaluer la fragilité sociale dans le parc locatif social, mettre en évidence les secteurs les plus concernés à l'intérieur de l'Albatros, mais également dans les autres quartiers et communes de la CAGG et voir si des rééquilibrages sont possibles dans le cadre de la politique d'attribution, un indice de fragilité a été élaboré. Il est basé sur les quatre indicateurs suivants qui décrivent des situations potentiellement fragiles :

- Taux de ménages monoparentaux,
- Taux de bénéficiaires de l'APL,
- Taux de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds du PLUS,
- Taux de personnes majeures n'ayant pas un emploi stable.

Par indicateur, un gradient allant de 1 pour fragilité faible, à 5 pour fragilité élevée, est attribué à chaque quartier et à chaque commune en fonction de sa position dans la

Parc locatif social : taux de logements vacants
(et nombre total de logements) - Sous quartiers de Guéret



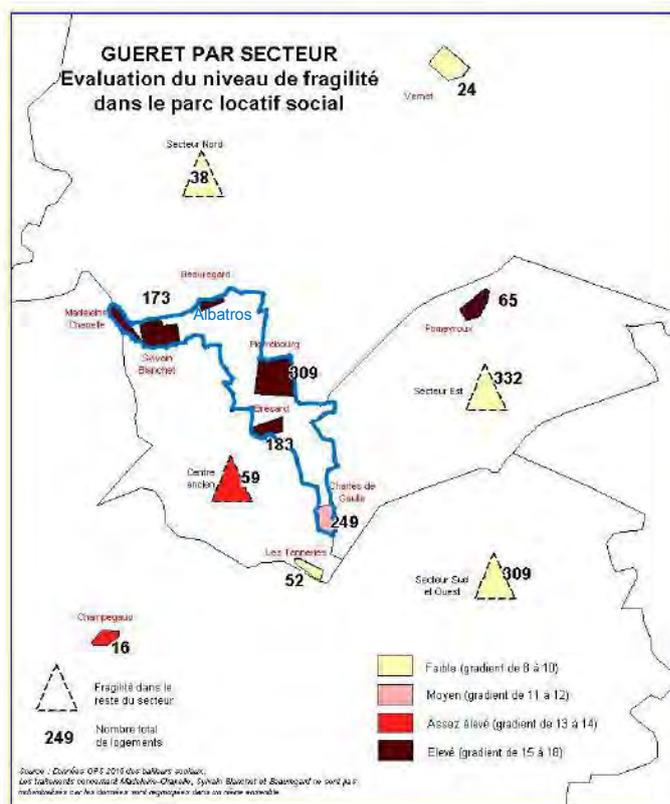
hiérarchie. Le cumul des gradients obtenus pour chaque indicateur permet d'obtenir une note de synthèse par commune et par quartier qui détermine le niveau global de fragilité.

Les résultats de l'évaluation, qui sont globalement conformes à l'analyse des bailleurs, montrent que 4 logements sur 10 sont classés en degré de fragilité élevé :

- Faible : 771 logements
- Moyen : 310 logements
- Assez élevé : 204 logements
- Elevé : 773 logements

Les ensembles immobiliers du quartier de l'Albatros comptent parmi les plus fragiles, à l'exception de Charles de Gaulle qui présente un « niveau de fragilité moyen ».

Dans les autres quartiers et communes, le niveau de fragilité apparaît relativement variable, avec toutefois peu de programmes avec un « niveau de fragilité élevé ». A Saint-Vaury, qui dispose d'un parc aux particularités proches de celui de Guéret, ce sont les critères familial (taux de familles monoparentales) et économique (taux de personnes majeures n'ayant pas un emploi stable) qui caractérisent l'occupation. Pour la commune de Saint-Laurent notamment, le résultat est à prendre avec précaution compte tenu du faible nombre de logements (une situation particulière à un moment donné pouvant affecter fortement l'appréciation du niveau de fragilité).



Niveau de fragilité	Nbre Logements
Ajain	24
Bussière-Dunoise	16
Sainte-Feyre	28
Saint-Fiel	13
Saint-Sulpice-le-Guérétois	20
Saint-Vaury	129
Saint-Laurent	19

La faiblesse du nombre de logements locatifs sociaux de type HLM dans les autres communes ne justifie pas le calcul d'un indice de fragilité

3. Orientations stratégiques définies par la CIL

3.1 Eléments de contexte principaux à prendre en compte :

3.1.1 Un marché du logement détendu

L'analyse du territoire et notamment des caractéristiques du parc locatif social et de son occupation, montre la fragilité et les déséquilibres opérants à l'échelle de chaque secteur géographique ou îlots à l'intérieur de la ville, ainsi que le **caractère actuellement détendu du marché immobilier**.

Ces éléments sont bien évidemment à prendre en compte puisqu'ils limitent grandement les marges de manœuvre en matière de rééquilibrage et orientent fortement les stratégies à adopter concernant les attributions dans le parc locatif social :

- **Un taux de vacance élevé** : 5,2% au 1^{er} janvier 2016 contre 3,2% en France métropolitaine. Avec des taux de vacance particulièrement élevés dans le quartier de l'Albatros (sauf Charles de Gaulle).
- **Une proportion importante d'occupants et de demandeurs en situation de précarité** : 77% des demandeurs ont un niveau de ressources inférieur aux plafonds du PLAI contre 73% en France métropolitaine,
- **Une faible pression de la demande** : le rapport entre le nombre de demandes en stock à la fin de l'année 2015 et le nombre d'attributions en 2015 est de 1,5 contre 3,9 en France métropolitaine. Dans ce contexte, les bailleurs ont beaucoup de difficultés à proposer 3 candidats en Commission d'Attribution des Logements pour un même logement.
- **Un contingent préfectoral mobilisé en flux**. Pas ou peu de recours au DALO. Le traitement des situations complexes se fait dans le flux des attributions.
- La présence d'un bailleur (Creusalis), qui gère 97% du parc de l'agglomération.

3.1.2 Une plus grande fragilité dans le quartier de l'Albatros

Ce quartier se caractérise par :

- La concentration du parc HLM : les 900 logements du parc HLM des 6 programmes du secteur de l'Albatros représentent la moitié de celui de la ville de Guéret (1790 logements) et près de 43 % du parc social de la Communauté d'Agglomération.
- La concentration des logements vacants : 80% des logements HLM vacants de la ville sont situés dans l'Albatros. En dehors de l'îlot « Charles de Gaulle », tous les programmes sont concernés par la vacance. En 2016, 77 logements sont vacants dans le quartier de l'Albatros, soit un taux de vacance de 8,4% contre 2,1% dans le reste de la ville.
- Les niveaux de loyer comptent parmi les plus accessibles : 63% des logements ont un niveau de loyer inférieur à 4,5€ / m², contre 34% dans le reste du parc de la ville.

3.1.3 Une situation géographique plus favorable à l'intérieur du tissu urbain

Le quartier est situé en continuité immédiate du centre-ville au regard de la localisation des différents équipements, commerces et services, du réseau de transport urbain et du réseau de chaleur alors que le relatif éloignement de certains autres programmes dans la ville peut constituer une difficulté pour une partie des ménages.

L'enjeu prioritaire de la Conférence Intercommunale du Logement est de **tendre vers une répartition équilibrée des différentes catégories de ménages sur le territoire, en Quartier Prioritaire de la Ville, en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville et à l'échelle du territoire intercommunal**. L'objectif est de renforcer la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles, tout en continuant à accueillir les ménages prioritaires et en difficultés.

Les autres enjeux consistent à :

- **Renforcer l'attractivité du parc locatif social.**

Le Programme de Renouvellement Urbain, qui inclut un projet de démolition de 75 logements rue du Docteur Brésard, devrait contribuer à cet enjeu et à retendre le marché. En l'absence de reconstruction sur ce site, il permettrait de diminuer légèrement l'offre, aurait un impact global sur le niveau de la vacance, et permettrait une dé-densification du quartier. Les actions de résidentialisation, d'aménagement des espaces communs et la création de cheminements doux participeront à l'amélioration globale de l'image de ce secteur.

- **Favoriser le parcours résidentiel des ménages**, en leur proposant des logements adaptés à l'évolution de leurs besoins. Cela contribue également à fidéliser davantage les occupants du parc HLM.

- **Et d'une manière générale, prendre en compte les souhaits des ménages demandeurs quant à leur lieu d'habitat** y compris en fonction des parcours de vie qu'ils élaborent, l'objectif étant qu'ils trouvent dans le parc locatif social une réponse adaptée à leur situation et à leurs aspirations. Une position trop dirigiste en matière d'attribution pourrait conduire à écarter une partie des demandeurs et à accroître la vacance, ce qui fragiliserait encore davantage le parc locatif social et irait à l'encontre des objectifs poursuivis.

Les orientations de la CIL permettent de combiner les logiques des acteurs en veillant à prioriser l'accès au logement pour les publics les plus modestes et les ménages prioritaires tout en renforçant une meilleure répartition territoriale.

3.2 Orientations stratégiques en faveur des ménages à bas revenus

Les attributions aux ménages demandeurs de logement social les plus modestes étant plus fréquemment localisées dans les quartiers en difficulté et le parc social le mieux valorisé bénéficiant moins aux ménages les plus pauvres, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit que soit indiqués des objectifs quantitatifs d'attribution pour tendre vers un rééquilibrage territorial.

En matière de parc locatif social, les règles d'attribution fixées par la Loi Egalité et Citoyenneté sont établies à partir du revenu annuel par unité de consommation des ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres. Chaque année, les

services de l'état calculent le niveau de ce seuil sur le territoire de la CAGG et fournissent l'information à la collectivité.

Pour l'année 2018, l'arrêté préfectoral fixe à 6 456 € par unité de consommation le seuil de ce premier quartile.

3.2.1 Ménages relevant du premier quartile

La loi Égalité et Citoyenneté prévoit qu'au moins 25% des attributions de logements situés en dehors du QPV soient réalisées au profit de demandeurs du 1^{er} quartile des revenus ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Néanmoins, ce seuil peut être adapté en fonction de la situation locale.

En 2016 et 2017, les attributions de logements sociaux dans la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret se répartissaient de la façon suivante :

	2016			2017		
	En QPV	Hors QPV	Total	En QPV	Hors QPV	Total
Nombre total d'attributions	122	193	315	106	170	282 / 276 *
Nombre d'attributions au 1er quartile	24	28	52	22	29	51
Pourcentage d'attributions au 1er quartile	19.7%	14.50 %	16.5 %	20.8 %	17.05 %	18,5 %

* En 2017, pour 6 logements, la localisation « en QPV, hors QPV » n'a pas été renseignée Données SNE

Malgré une baisse du nombre total des attributions hors QPV en 2017, la part de ces attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile est passée de 14,5 % à 17, 05 % en 2017.

En 2016, pour atteindre le seuil de 25%, il aurait fallu que 49 ménages sur les 52 appartenant au 1er quartile (soit 94 % des ménages attributaires) soient logés en dehors du quartier Albatros.

De la même façon, il aurait fallu en 2017 que 43 ménages sur les 51 relevant du 1er quartile (soit 85% des ménages attributaires) soient logés en dehors du quartier Albatros.

Or, le quartier Albatros concentre l'offre locative (42% des logements sociaux public de l'agglomération et 49% des logements sociaux publics de la Ville de Guéret) et notamment la plus accessible et bénéficie d'une implantation favorable, à proximité immédiate de la plupart des services publics ou privés et avec une desserte conséquente en transport public.

Cette localisation est d'ailleurs souvent choisie par ceux qui ne possèdent pas de voitures.

S'il importe d'offrir la possibilité aux candidats locataire du 1er quartile d'avoir accès à des logements sociaux situés en dehors du QPV, les exclure de ce quartier, comme nous y conduirait l'application stricte de l'objectif fixé par le CCH constituerait une discrimination non fondée. Discrimination d'autant moins fondée que certains ilots de l'Albatros, comme « Charles de Gaulle », concentrent la typologie de logements la plus adaptée aux attentes des demandeurs (logements de petite taille) et qu'ils vont faire l'objet à court terme de travaux de rénovation menés par Creusalis.

Il est aussi à noter que dans le cadre du diagnostic élaboré lors de la rédaction du contrat de ville, le défaut de mixité sociale n'a pas été identifié comme une problématique prioritaire.

Néanmoins, afin de contribuer à une répartition plus équilibrée des ménages favorisant une plus grande mixité, tout en tenant compte de la situation locale évoquée précédemment et de la localisation du quartier à proximité immédiate des commerces et des services de la ville qui constitue un élément d'attractivité, **il est convenu ce qui suit :**

- ▭ **25 % des attributions annuelles suivies de baux signés en dehors du QPV devront être réalisées et au profit des demandeurs du 1^{er} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours (6 456€ pour l'année la plus récente connue).**
- ▭ **En fonction de la mise à disposition des données officielles, ce taux pourra être révisé lors du bilan à mi-parcours de la CIA (au bout de 3 ans) en tenant compte des bilans annuels, des spécificités et de l'évolution du quartier.**

Tout en considérant le niveau de ressources des ménages et leurs souhaits, les bailleurs s'engagent à faire en sorte de respecter cet objectif.

3.2.2 Ménages relevant des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles

Pour une meilleure mixité, la loi Egalité et Citoyenneté prévoit également qu'un objectif d'attributions suivies de baux signés ou non à des demandeurs dont les ressources sont au-dessus du 1^{er} quartile de revenus par unité de consommation (c'est-à-dire appartenant aux 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile) soit précisé dans les QPV. En l'absence de seuil déterminé au niveau local, cet objectif est fixé par défaut à 50%.

Les données disponibles au niveau local pour les années 2016 et 2017 montrent que les attributions de logements dans le QPV aux ménages relevant des 2, 3, 4^{ème} quartiles sont très largement majoritaires : 80, 3 % en 2016 pour 79, 2 % en 2017.

On note cependant une très légère érosion de l'arrivée de ces ménages dans le QPV (de 98 à 84) mais qui tient d'avantage à la baisse du nombre total d'attributions.

	2016			2017		
	En QPV	Hors QPV	Total	En QPV	Hors QPV	Total
Nombre total d'attributions	122	193	315	106	170	282 / 276 *
Nombre d'attributions au 2, 3, 4 ^{ème} quartiles	98	165	263	84	141	225
Pourcentage d'attribution au 2, 3, 4 ^{ème} quartile	80,30 %	85,50 %	83,50%	79,20%	82,9 %	81,5%

Compte tenu des objectifs de mixité sociale fixés ci-dessus concernant les ménages relevant du 1^{er} quartile, de la prédominance de l'offre sur le quartier de l'Albatros, **il est convenu ce qui suit :**

- **Dans le quartier de l'Albatros, au moins 50 % des attributions annuelles suivies de baux signés ou non devront être réalisées au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (6456€ pour l'année la plus récente connue).**

Tout en considérant le niveau de ressources des ménages et leurs souhaits, les bailleurs s'engagent à faire en sorte de respecter cet objectif.

3.2.3 Modulation des objectifs selon le degré de fragilité des programmes

Dans un premier temps, **il n'est pas envisagé de mettre en place un système de modulation des objectifs par programme** prenant en compte l'indice de fragilité observé et présenté précédemment. La question sera reconsidérée au moment du bilan à mi-parcours de la CIA.

3.3 Orientations stratégiques en matière de relogement des publics prioritaires

3.3.1 Identification des publics prioritaires

La loi Egalité et Citoyenneté prévoit que l'objectif de 25% des attributions consacrées aux publics prioritaires s'applique à tous les réservataires et à tous les logements non réservés.

La liste des publics prioritaires est définie à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitat modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, qui est la suivante :

- a) Personnes en situation de handicap, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- b) Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L. 312-1 du même code ;
- c) Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- d) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- e) Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- f) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- g) Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé. Ces situations sont attestées par une décision du juge prise en application de l'article 257 du code civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre 1er du même code ;
- h) Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévu à l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles ;
- i) Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal ;
- j) Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- k) Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- l) Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

3.3.2 Orientations en faveur des publics prioritaires

Sur le territoire du Grand Guéret, les délais d'attribution sont particulièrement courts, avec 76% des demandes en cours de traitement et 96% des demandes satisfaites qui datent de moins d'un an en 2016, contre 55% et 69% en moyenne en France métropolitaine. Au total, seules 18 demandes en cours datent de plus de 3 ans, soit 4% des demandes, contre 16% en France métropolitaine.

Par ailleurs, le caractère détendu du marché et l'attention que portent les différents partenaires à la résolution des situations, notamment les plus difficiles, favorisent l'accès au parc locatif social de l'ensemble des ménages y compris pour les plus fragiles et les plus en difficulté.

En lien avec les réflexions en cours concernant la révision du PDALHPD, un travail spécifique sera à réaliser dans le cadre de la CIL pour définir de manière plus précise ces publics : par exemple, qu'est-ce que l'on entend par chômage de longue durée ? Quelle prise en compte de l'hébergement chez un tiers (cohabitation conflictuelle par exemple) ? Cette réflexion pourrait intervenir lors de la 1^{ère} année de mise en œuvre de la CIL et de la CIA.

A noter que quelques demandes sont un peu plus compliquées à satisfaire : il s'agit le plus souvent de demandes liées à des exigences particulières des candidats lorsqu'ils souhaitent un logement individuel dans une commune, un quartier ou une rue bien définis notamment.

En l'absence d'offre correspondante et de mobilité dans ce parc, il est souvent très difficile de leur donner satisfaction.

Pour les familles de gens du voyage du territoire, dont le mode de vie est souvent incompatible avec le parc locatif collectif, deux types de réponses seront recherchés selon le profil des familles :

- Recherche de solutions ajustées aux besoins des familles en voie de sédentarisation : habitat adapté, terrain familial. Cette question sera traitée dans le schéma d'accueil des gens du voyage qui est en cours de révision.
- Prospection de logements individuels ordinaires pour les familles sédentarisées. Cette action sera traitée dans le cadre de la révision du PDALHPD.

Pour ce qui est du caractère prioritaire ou non à donner à ce type de demande, les gens du voyage cherchant à accéder au parc locatif social peuvent entrer dans la définition à plusieurs titres : « Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale » ou « Personnes exposées à des situations d'habitat indigne ».

Une fois que la définition plus précise des publics prioritaires sera actée, il conviendra de prévoir les ajustements dans le SNE afin de favoriser leur repérage préalable avant leur présentation en commission d'attribution.

3.4 Orientations stratégiques en matière de mobilisation des contingents des réservataires

En matière de contingentement, la situation du territoire du Grand Guéret est spécifique et ne concerne que 2 réservataires :

- Le contingent préfectoral est mobilisé en flux, et les dossiers DALO sont très peu nombreux : 1 cas depuis la mise en place de la commission de médiation.
- Alliance Territoires (collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction) mobilise son contingent en stock. Le territoire Guérétois ne constitue pas une priorité pour le collecteur et hormis quelques cas par an, il revient aux bailleurs d'attribuer les logements du réservataire.
- Les communes ne mobilisent pas à l'heure actuelle de contingent, l'EPCI non plus. Cette situation est susceptible d'évoluer à l'avenir, les collectivités pourraient devenir réservataires.

Aussi, il revient essentiellement aux bailleurs de mettre en œuvre l'objectif prévu dans la loi qui indique que 25% des attributions aux ménages relevant du 1^{er} quartile s'applique à tous les réservataires et à tous les logements non réservés.

3.5 Orientations stratégiques en faveur du relogement et de l'accompagnement social des publics impactés par des opérations de renouvellement urbain

Les opérations de démolition contribuent à adapter le parc à l'évolution des besoins des ménages et à retendre le marché. Elles constituent une priorité pour le bailleur Creusalis (quasi-seul bailleur dans le QPV).

La prise de décision de démolir un immeuble de 75 logements rue du Docteur Brésard dans le quartier de l'Albatros, et de reloger la soixantaine de ménages actuellement locataires, est envisagé à moyen terme.

Dans ce cadre, mais aussi pour toute autre opération de déconstruction d'un ou plusieurs immeubles ou de réhabilitation lourde, il s'agira de mettre en place un processus de relogement de qualité, basé sur les principes suivants :

- Assurer une information claire aux ménages à reloger : information globale sur l'opération de relogement et information personnalisée à chaque ménage.
- Répondre le mieux possible aux besoins et aux souhaits des ménages qui devront être relogés, et favoriser des parcours résidentiels ascendants. Cela nécessite notamment un accompagnement de chaque ménage, la prise en compte de leurs capacités financières et la mobilisation de logements adaptés à chaque situation.
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale fixé, en dehors et dans le QPV.

Une charte de relogement pilotée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sera mise en œuvre. Le bailleur sera le maître d'ouvrage du relogement en lien étroit avec les autres partenaires : la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes-membres, dont la ville centre et l'équipe en charge du renouvellement

urbain, les autres bailleurs et les réservataires (Etat, Alliance Territoires) ainsi que le Conseil Départemental, les acteurs sociaux et associations de locataires.

La définition des modalités de relogement et d'accompagnement social pourrait s'appuyer sur le dispositif que le bailleur Creusalis a expérimenté, basée sur un accompagnement personnalisé des locataires, en collaboration avec les partenaires. Ce dispositif devra contribuer à atteindre les objectifs fixés dans la présente CIA, et être mis en cohérence avec les dispositions prévues par l'ANRU. Il s'agira d'être particulièrement attentif à la mise en place d'un processus de relogement favorisant la qualité des parcours résidentiels, dans des conditions financières compatibles avec les ressources des ménages.

Une évaluation quantitative et qualitative de l'opération de relogement devra également être réalisée quelques mois après son terme.

3.6 Orientations stratégiques en faveur des mutations à l'intérieur du parc social

Fin 2016, le nombre de demandes de mutations est de 148 (2013 : 148, 2014 : 151, 2015 : 130). Le rapport demandes / attributions traduit un délai de satisfaction légèrement plus long pour les demandes de mutation que pour les demandes externes : 1,9 contre 1,2. Ce délai reste néanmoins relativement faible (France métropolitaine : 4,7 contre 3,8).

Les bailleurs HLM cherchent à satisfaire au mieux le parcours résidentiel de leurs locataires, en prenant en compte l'évolution de leur situation économique et financière ou d'un changement de leur lieu de travail, de leur composition familiale, de leur état de santé, ainsi que de leur vieillissement.

Les chargées de clientèle, et dans certains cas les conseillères en économie sociale et familiale, rencontrent les locataires afin de les accompagner. Mais les possibilités d'attribution sont en grande partie dépendantes de la disponibilité des logements.

La satisfaction des demandes de mutation doit ainsi permettre de faire évoluer les locataires dans leur parcours résidentiel et de les fidéliser dans le parc HLM.

Les bailleurs veilleront à identifier les demandes de mutation de leur locataire en cas d'évolution familiale, socio-professionnelles... et à proposer des logements en adéquation avec leur nouvelle situation.

Par ailleurs, si les ventes de logements locatifs sociaux permettent aux ménages d'accéder à la propriété notamment dans des conditions financières favorables, il convient de rester particulièrement vigilant à ne pas trop diminuer l'offre locative sociale dans les communes : les logements vendus sortant du parc locatif réduisent d'autant les possibilités de mutation et de rotation des jeunes ménages sur ces territoires.

3.7 Orientations stratégiques en faveur d'un meilleur équilibre territorial

La loi Egalité et Citoyenneté introduit l'obligation d'une meilleure mixité sociale et géographique dans et en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en particulier pour les familles les plus modestes.

Au-delà de cette obligation réglementaire, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé fin 2012 un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui a pour objectif de mettre en cohérence l'ensemble de ses politiques d'aménagement et d'urbanisme, de développement économique, de transports, d'habitat et de services, d'environnement et de développement durable. Ce SCOT définit l'armature territoriale de l'Agglo à partir de Guéret, sa ville centre, et d'un espace périurbain (Saint Sulpice le Guérétois, Saint Fiel, Saint Laurent) vers des bourgs centres de services (Saint-Vaury, Bussière Dunoise, Montaigut le Blanc) et des espaces ruraux regroupant toutes les « petites communes » rurales. Le volet « Habitat » du SCOT a été traduit en 2014 dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'Agglomération est également compétente en matière d'urbanisme et d'élaboration de document en tenant lieu (PLUi et PLU, Carte communale...) depuis le 27 mars 2017.

A travers ses schémas, programmes ou plans, l'Agglomération et ses communes membres se sont données l'ambition, les moyens et les outils pour contribuer au développement d'une nouvelle offre locative sociale dans un meilleur équilibre territorial : priorisation des projets en centre-ville de Guéret ou dans les espaces péri-urbains, dans les communes centres de services, mixité des nouveaux programmes de construction et/ ou de renouvellement urbain.

Malgré un renouvellement de l'offre assez faible ces dernières années, la Communauté d'Agglomération et ses communes se donnent pour ambition de produire et de diversifier une nouvelle offre de logements locatifs sociaux par réhabilitation, démolition / reconstruction, constructions de maisons individuelles dans les éco-quartiers...

Ce développement de l'offre se fera dans une plus grande coordination et implication avec les différents acteurs du logement social pour tendre vers un meilleur équilibre territorial, vers une plus grande adéquation avec la demande.

4. Objectifs et engagements de chaque signataire de la CIA

4.1 Objectifs et engagements particuliers des bailleurs sociaux :

Chaque bailleur social possédant du patrimoine conventionné sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et donc signataire de la présente convention (Creusalis, France Loire et La Maison Familiale Creusoise), s'engage à respecter les objectifs suivants :

4.1.1 Les ménages du 1er quartile :

- **Atteindre une part de 25% des attributions nouvelles de logements de leur patrimoine conventionné et situé hors du quartier prioritaire au titre de la politique de la ville « L'Albatros », et destinés à des ménages dont le niveau de ressources est inférieur à celui du premier quartile des demandeurs de logement social** (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2017 à 6 456 € pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret).

Cet objectif pourra être revu lors du bilan à mi-parcours de la mise en œuvre de la CIA en fonction des évolutions des profils des demandeurs et de l'offre de logements mis en location.

4.1.2 Les ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles

- **Réaliser 50% des attributions des logements de leur patrimoine conventionné et situé dans le quartier prioritaire au titre de la politique de la ville « L'Albatros » à des ménages dont le niveau de ressources est supérieur à celui du premier quartile des demandeurs de logement social** (seuil fixé par arrêté préfectoral en 2017 à 6 456 € pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret),

4.1.3 Les publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L 441-1 du CCH

- **Réaliser 25% des attributions de logement de leur patrimoine conventionné libre de réservataire à des publics prioritaires au titre du DALO ou de l'article L. 441-1 du CCH,**

4.1.4 Le relogement des ménages impactés par les opérations de renouvellement urbain

Les opérations de démolition contribuent à adapter le parc à l'évolution des besoins des ménages et à retendre le marché.

Dans ce cadre, les bailleurs s'engagent à mettre en place un processus de relogement de qualité qui sera traduit dans une charte de relogement. Pilotée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, celle-ci sera élaborée en lien étroit avec les autres partenaires : les communes-membres, dont la ville de Guéret et l'équipe en charge du renouvellement urbain, les autres bailleurs et les réservataires (Etat, Alliance Territoires) ainsi que le Conseil Départemental, les acteurs sociaux et associations de locataires. Cette charte sera basée sur les principes suivants :

- Assurer une information claire et personnalisée aux ménages à reloger,

- Répondre le mieux possible aux besoins et aux souhaits des ménages en favorisant des parcours résidentiels ascendants,
- Contribuer à l'objectif de mixité sociale et territoriale fixé, en dehors et dans le QPV.

La définition des modalités de relogement et d'accompagnement social pourrait s'appuyer sur le dispositif que le bailleur Creusalis a expérimenté, basée sur un accompagnement personnalisé des locataires, en collaboration avec les partenaires. Ce dispositif devra contribuer à atteindre les objectifs fixés dans la présente CIA, et être mis en cohérence avec les dispositions prévues par l'ANRU. Il s'agira d'être particulièrement attentif à la mise en place d'un processus de relogement favorisant la qualité des parcours résidentiels, dans des conditions financières compatibles avec les ressources des ménages.

Une évaluation quantitative et qualitative de l'opération de relogement devra également être réalisée quelques mois après son terme.

4.1.5 Les mutations internes

Sans fixer d'objectifs chiffrés, les bailleurs s'attacheront également à faciliter les mutations internes et à proposer à leurs locataires des solutions d'habitat correspondant à l'évolution de leur situation sociale et familiale, professionnelle ou lié à leur vieillissement (en mobilisant le parc déjà adapté).

4.1.6 La mixité sociale dans les secteurs de la ville

Géographiquement, il n'est pas envisagé de mettre en place un système de modulation des objectifs par programme prenant en compte l'indice de fragilité observé sur les secteurs, ilots et bâtiments collectifs. La question sera reconsidérée au moment du bilan à mi-parcours de la CIA.

4.2 Objectifs et engagements particuliers des réservataires

Les réservataires, signataires de la présente convention, Préfecture et « Alliance Territoires », s'engagent à respecter les objectifs suivants :

- **« Alliance Territoires » : Réserver 25% des attributions de « son stock » de logements conventionnés disponibles à des publics prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH.**
- **Contingent préfectoral : Mobiliser en flux l'offre de logements disponibles pour les publics prioritaires au titre du DALO.**

4.3 Objectifs et engagements particuliers des collectivités locales

Les communes qui disposent d'un parc locatif conventionné s'engagent à participer à ce rééquilibrage territorial, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, afin de proposer, le cas échéant lorsque l'un de leur logement se libère, une offre alternative de logement pour les familles à reloger.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ses communes membres s'engagent dans le cadre de la présente convention à activer l'ensemble des leviers qui pourront faciliter l'atteinte des objectifs fixés pour les bailleurs et les réservataires de logements sociaux sur son territoire, et en particulier dans le cadre :

- de leur participation aux commissions d'attribution et de la mise en œuvre du Plan Partenariale de Gestion et d'Informations des demandeurs,
- des instances partenariales de pilotage du contrat de ville pour favoriser une amélioration de l'attractivité des quartiers d'habitat social (tranquillité publique, qualité des équipements et services, aménagement et insertion urbaine...) et en particulier sur le quartier prioritaire de « l'Albatros » afin d'y favoriser la mixité sociale,
- de la préparation et de l'organisation des opérations de démolition avec l'élaboration d'une charte de renouvellement urbain,
- de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, en soutenant une production de logement social diversifiée, de qualité et répartie équitablement entre les différents quartiers de la ville, du territoire périurbain et des pôles de proximité et pour favoriser les parcours résidentiels (accession sociale),
- de l'élaboration des documents d'urbanisme (inter)communaux, qui permettent de fixer, le cas échéant, par secteur ou quartier, des objectifs de mixité sociale.

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage aux côtés du Conseil Départemental de la Creuse, du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, des partenaires et associations locales dans la mise en œuvre de solutions d'habitat adapté et d'hébergement spécifiques pour les publics prioritaires ou jeunes dans le cadre :

- des schémas et plans départementaux : PDALHPD, SDAGV...
- de la politique régional en faveur des étudiants, des jeunes en formation professionnelle...

4.4 Engagements spécifiques au relogement dans le cadre du NPNRU (en cas de démolition validée)

Les bailleurs sociaux disposant de patrimoine sur le Grand Guéret, les communes de l'Agglomération et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret **s'engagent à coopérer** afin d'œuvrer conjointement au relogement des ménages concernés par la démolition et leur assurer des parcours résidentiels de qualité.

Il conviendra ainsi de **préciser les modalités de coopération entre ces partenaires** et notamment l'échange d'informations sur les logements vacants (ou se libérant en cours d'opération de relogement), les futures opérations d'acquisition-amélioration dont les logements devront être proposés en priorité aux ménages à reloger selon les souhaits émis lors des enquêtes sociales. Ces éléments seront précisés dans la charte de relogement.

Cette charte de relogement précisera enfin les modalités de pilotage, de mise en œuvre opérationnelle et de suivi de ces objectifs de relogement.

4.5 Engagement des partenaires dans la mise en œuvre et le suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret s'engage à :

- Assurer le pilotage, l'animation et le suivi de la convention,
- Mettre en place et animer les instances.

L'Etat s'engage à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la CAGG et assurer le co-pilotage de la CIL.
- Transmettre à la CAGG les informations nécessaires au suivi des attributions et à la connaissance du parc social.

Les bailleurs s'engagent à :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente convention et en tenir compte lors de l'attribution des logements dans et hors le quartier de l'Albatros.
- Transmettre à la CAGG les informations suivantes nécessaires à la réalisation du suivi de la démarche :

Nombre total d'attributions réalisées dans l'année, dont demandes de mutations :

- * Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées en dehors du QPV au profit des demandeurs du 1^{er} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours (6 456€ pour l'année la plus récente connue).
 - * Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés ou non réalisées dans le quartier de l'Albatros au profit des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème}, et 4^{ème} quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (6 456 € pour l'année la plus récente connue).
 - * Nombre d'attributions annuelles réalisées par nature de publics prioritaires définis à l'article 2.3.1.
- Permettre le suivi des attributions, en cherchant à :
 - * caractériser plus précisément la demande : nombre de demandeurs du 1^{er} quartile, nombre de demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile, localisation(s) de la demande...
 - * hiérarchiser les propositions d'attribution qui sont faites aux demandeurs pour répondre à ces ambitions,
 - * observer, évaluer, corriger pendant le suivi de la CIA les conditions de mise en œuvre de ces objectifs : nombres de propositions faites en dehors et dans le QPV, propositions non formulées pour cause de loyer trop élevé, motifs de refus des demandeurs (localisation, typologie...).
 - Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la CAGG.

Action Logement services s'engage à :

- S'inscrire dans les objectifs fixés par la présente convention et être partenaire du dispositif de relogement, en favorisant le respect de l'objectif de consacrer 25% des attributions aux publics prioritaires.

Les communes signataires s'engagent à :

- Contribuer aux travaux et participer aux instances organisées par la CAGG.

5. Actions d'accompagnement

5.1 Diversification de l'offre de logements

Aujourd'hui, l'évolution des modes de vie et le vieillissement de la population, engendrent un **décalage entre l'offre locative sociale existante et les besoins des ménages**, contribuant au développement de la vacance dans certains immeubles. On peut citer notamment les logements collectifs de grande taille des étages des tours du quartier de l'Albatros.

La diversification de l'offre pour mieux coller aux besoins est un enjeu important qui va de pair avec celui de l'attractivité du parc HLM, du quartier de l'Albatros et de l'ensemble du territoire.

Différents programmes de démolition sont portés par Creusalis, en lien avec sa stratégie patrimoniale, le contexte économique et démographique n'incitant pas à mettre en place un programme de reconstitution, la diversification de l'offre peut néanmoins s'envisager de manière ponctuelle et concerner de petits volumes de logements. L'objectif est de proposer des produits attractifs en type de logement, typologie, localisation, en :

- ayant recours à l'acquisition améliorée, à la reconstruction après démolition et en investissant les dents creuses,
- produisant des petits collectifs et des maisons de ville,
- favorisant les logements de petite et moyenne taille (T2, T3 voire T4),
- prévoyant des logements accessibles et bien localisés pour les personnes âgées et les personnes handicapées,
- visant des niveaux de loyer modérés, compte tenu du niveau de ressources des habitants,
- développant une offre d'habitat adapté aux populations à besoins spécifiques notamment des familles du voyage sédentarisées.

La diversification et le rééquilibrage de l'offre sur le plan géographique, visant à répondre aux besoins des ménages en dehors de la ville de Guéret sera basée sur la programmation qui sera réalisée dans le nouveau Programme Local de l'Habitat, sous couvert de la stratégie propre à chacun des bailleurs sociaux.

5.2 Amélioration de l'offre de logements existants et du cadre de vie

Parallèlement, l'amélioration qualitative constitue également un enjeu primordial, dans une ville où le parc de construction ancienne et insuffisamment performants en matière énergétique est encore présent : à Guéret, 88% des logements sont collectifs, 80% datent d'avant 1982 et 19% affichent un DPE E et F.

Aussi, pour améliorer le confort de vie des habitants et participer à l'amélioration de l'image du parc HLM, du quartier de l'Albatros, de la ville et des communes, **il convient de poursuivre les efforts que mènent les bailleurs, mais aussi les communes, l'agglomération, Evolis 23 en matière d'amélioration de la qualité du parc et de ses abords, tout en restant vigilant sur les niveaux de loyer et de charges.**

Il s'agit notamment de poursuivre :

- L'adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap, ce qui évite d'engager les locataires dans un déménagement qu'ils ont souvent des difficultés à assumer.
- La réhabilitation et la résidentialisation des logements et des immeubles,
- L'amélioration des espaces extérieurs,

5.3 Politique des loyers

La quittance de loyer (couple loyer et charges) est un élément déterminant dans l'orientation des propositions de logement. Ce mécanisme favorise une certaine concentration des inégalités, les logements à bas loyers destinés aux ménages aux ressources modestes étant plus souvent concentrés dans le quartier de l'Albatros et moins fréquemment dans les zones plus favorisées.

La loi Egalité et Citoyenneté introduit la possibilité pour les bailleurs d'adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis (Pour une nouvelle Politique des Loyers). Les organismes HLM ont la possibilité de pratiquer des loyers différenciés dans le parc ancien conventionné, selon les secteurs ou au sein des immeubles lors des attributions. Il s'agit d'appliquer le principe de mixage des produits (PLAI-PLUS-PLS) lors des attributions dans un logement dont le loyer est normalement pré déterminé par la convention.

Les bailleurs s'engagent à étudier la question de l'adaptation des loyers dans le parc existant aux objectifs de rééquilibrage. Le bailleur Creusalis va mener une réflexion sur l'harmonisation des loyers sur certains secteurs : baisse de loyers de certains PLA, harmonisation entre PLA et HLMO, voire hausse à la relocation de certains HLMO particulièrement bas.

5.4 Accompagnement social des ménages en difficultés

Différents modes d'accompagnement social des ménages en difficultés sont mis en œuvre sur le territoire. Cela passe par :

- L'intervention d'une conseillère sociale et familiale (bailleur Creusalis notamment) auprès des locataires occupant un logement social.
- La mise à disposition de logements à l'association L'Escale qui pratique la sous location avec bail glissant.
- La mise en place ponctuellement, de mesures d'accompagnement social vers et dans le logement (AVDL) et de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) en lien avec le Fonds de Solidarité Logement pour des ménages orientés vers le parc HLM.

Les actions mises en œuvre en matière d'accompagnement social seront poursuivies, voire développées si nécessaire. La possibilité de localiser ces logements en dehors du QPV sera étudiée avec les associations pratiquant la sous location, ainsi que celle de mettre à disposition d'autres logements en cas de besoin.

5.5 Valorisation du parc de logements, des abords des immeubles et communication

Malgré les initiatives prises, notamment par les bailleurs HLM et les collectivités, le territoire Guérétois souffre d'un déficit d'attractivité, et le parc locatif social et ses occupants d'une mauvaise image auprès d'une partie de la population. Aussi, pour améliorer cette image, il convient de mettre en valeur le parc et ses occupants et renforcer l'attractivité :

- **Les bailleurs s'engagent à :**
 - o **Continuer de réhabiliter le parc HLM dans la mesure du possible, améliorer les aménagements extérieurs tels que les pieds d'immeuble et favoriser la diversification de l'offre.**
 - o **Poursuivre et renforcer les actions de communication engagées et mettre en commun les initiatives de chacun.**

Il s'agit de communiquer sur la qualité du parc, les logements disponibles, les atouts du quartier de l'Albatros, les logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

Dans ce cadre, une réflexion sera menée sur la mise en place d'un observatoire des logements adaptés et accessibles. Un premier travail de recensement est en cours.

La communication concernant le parc de logements disponibles mis en ligne par les bailleurs Creusalis, France Loire et La Maison Familiale Creusoise sera complétée par les annonces qui seront publiées sur le site Bienveo.fr de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) en cours de déploiement au niveau national.

- **La CAGG s'engage à relayer les initiatives et l'information portées par les bailleurs**, notamment grâce à :
 - o La mise en avant sur le site internet d'informations généralistes sur les conditions d'accès au logement social et d'informations produisant une image attractive du

logement social et des différents quartiers, notamment de l'Albatros et des communes.

- o La mise en place d'un lien internet vers le site des bailleurs avec mention de leurs coordonnées.
- o La mise à disposition de flyers et de différents documents d'information.
- **Les communes** s'engagent à améliorer l'entretien des espaces verts et aménagements dont elles sont propriétaires à proximité des immeubles et en étroite collaboration avec les bailleurs.

6 Gouvernance et instances, modalités de suivi

6.1 Gouvernance et instances

6.1.1 Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement constitue l'instance de pilotage des orientations en matière d'attributions et en matière de gestion de la demande et d'information concernant les logements locatifs sociaux.

Ces orientations sont déclinées dans deux documents cadre que sont :

- la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA),
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Conformément à l'arrêté 2015.365-01 fixant sa composition, elle est co-présidée par le Préfet et le Président de la Communauté d'Agglomération, et comprend les communes, les bailleurs, le Conseil Départemental, les réservataires, les associations dédiées au logement des personnes défavorisées, les associations de locataires, les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Elle définit les grandes orientations en matière de mixité sociale et de rééquilibrage à l'intérieur du territoire.

Elle peut formuler des propositions en matière de **programmation de logements**.

Elle se réunit au moins une fois par an.

6.1.2 Commission de coordination et d'examen des situations complexes ou bloquées

La Commission de coordination constitue l'instance d'évaluation de la politique d'attributions et l'instance d'examen des situations particulièrement complexes ou bloquées.

Elle est présidée par le Président de la CAGG ou son représentant.

Sa gestion est assurée par les services de la CA du Grand Guéret (réalisation du bilan des attributions et formulation des propositions d'amélioration du dispositif) en lien avec les services de l'Etat et des bailleurs.

Elle est chargée d'étudier le bilan annuel de la CIA et de prendre toute décision visant à améliorer le dispositif.

Sur la base de la présentation du bilan des attributions, elle actualise et reprecise, si nécessaire, les objectifs quantifiés d'attributions de la CIA, et s'il y a lieu, décide de mettre en place le système de modulation des objectifs par secteur.

Elle étudie également les situations particulièrement complexes ou bloquées et peut être saisie par tout demandeur. Ces dossiers pourront être remontés par les services de l'Etat, les bailleurs, les communes, le Conseil Départemental et les associations.

Cette commission comprend des représentants de l'Etat, du Département, de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, des bailleurs, de structures chargées de l'hébergement social, des associations de locataires, des associations de défense des personnes en situation d'exclusion et du SIAO.

Elle se réunit 1 fois par an, et en cas de besoin pour étudier les situations particulièrement complexes ou bloquées.

Un règlement intérieur doit préciser les modalités de fonctionnement.

6.1.3 Pré-commission d'attribution pour les logements du quartier de l'Albatros

Les candidats sont présentés en CAL sur la base du fichier des demandeurs et à partir d'un examen de leur dossier par le bailleur ou le réservataire, conformément au règlement d'attribution de chaque bailleur. Faute de pression importante sur le parc HLM, il est souvent difficile de présenter 3 candidats comme le stipulent les textes de loi. La proposition d'un candidat est réalisée au mieux des intérêts du demandeur et de l'équilibre du peuplement.

Pour désigner les candidats à l'attribution des logements disponibles localisés dans le quartier de l'Albatros, les bailleurs concernés (Creusalis et France Loire) prévoient d'organiser une pré-commission d'attribution conformément à la loi.

Afin de ne pas multiplier les instances, ni d'alourdir le processus de désignation, il est prévu que cette pré-commission se tienne en début de séance des Commissions d'Attribution Logement (CAL) « habituelles » des bailleurs afin de traiter de manière spécifique les propositions concernant le quartier de l'Albatros. Un représentant de la Communauté d'Agglomération sera invité spécifiquement pour le traitement de ces dossiers.

6.2. Modalités de suivi et d'évaluation

La Commission Intercommunale du Logement (CIL) évalue l'application des orientations et des modalités d'intervention définies dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) annuellement en séance plénière. L'évaluation doit permettre de faire évoluer les orientations de la convention et / ou ses modalités, le cas échéant.

6.2.1 Durée

La CIA est établie pour une durée de 6 ans.

6.2.2 Bilan annuel

Le bilan annuel permet :

- de fournir des éléments d'observation sur la demande et les attributions :
 - * Nombre total d'attributions réalisées dans l'année dont demandes de mutation.
 - * Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés réalisées en dehors du QPV au profit des demandeurs du 1er quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est inférieur à la référence de l'année en cours (6 456€ pour l'année la plus récente connue).
 - * Nombre d'attributions annuelles suivies de baux signés **ou non** réalisées dans le quartier de l'Albatros au profit des demandeurs des 2ème, 3ème, et 4ème quartile des revenus, c'est-à-dire dont le niveau de ressources annuel par unité de consommation est supérieur à la référence de l'année en cours (6 456 € pour l'année la plus récente connue).
 - * Nombre d'attributions annuelles réalisées par nature de publics prioritaires définis à l'article 2.3.1.
- d'évaluer l'atteinte des objectifs de rééquilibrage des attributions ;
- de suivre les modalités de mise en œuvre de la CIA ;
- d'évaluer le fonctionnement des instances et pratiques ;
- de formuler des points de vigilance ou bonnes pratiques et des perspectives opérationnelles ;
- de réviser ou faire évoluer, si nécessaire, les orientations des documents cadre ;

6.2.3 Bilan à mi-parcours

Le bilan à mi-parcours, soit au bout de 3 ans d'exercice :

- Reprend les éléments d'évaluation des bilans annuels complétés d'une mise en perspective : évolution du contexte territorial, points de vigilance, objectifs d'avancement pour les trois prochaines années, pistes d'évolution des orientations...
- Intègre une mise à jour du diagnostic de la CIA.

6.2.4 Evaluation de clôture

Six mois avant la fin de la CIA, une évaluation est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, à laquelle sont associés les membres de la CIL. Elle est présentée en séance plénière de la CIL.

6.2.5 Révision et renouvellement

Au terme de la CIA, un nouveau document sera élaboré tenant compte des résultats de l'évaluation.

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

Les partenaires, désignés ci-dessous, s'engagent, par signature, à mettre en œuvre les orientations de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, État, représenté par représentée par	
Ville de Guéret, représentée par	Conseil Départemental de la Creuse, représentée par
Office public de l'habitat de la Creuse Creusalis, Maison Familiale Creusoise, représenté par représenté par	
Action Logement Service, représenté par	France Loire, représenté par
Confédération Nationale du Logement	

ANNEXE D2 – CONVENTION SPÉCIFIQUE RELATIVE AU PROJET DE GESTION LE CAS ÉCHÉANT

Sans objet dans le cadre de la présente convention

ANNEXE D3 – CHARTE DE LA CONCERTATION LE CAS ÉCHÉANT

Sans objet dans le cadre de la présente convention

ANNEXE D4 – AUTRE LE CAS ÉCHÉANT

Sans objet dans le cadre de la présente convention