



CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE AMBERIEU EN BUGEY Les Courbes de l'Albarine

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 le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son président, ci-après désigné « le porteur de projet¹ », la commune d'Ambérieu en Bugey comprenant au moins un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant la commune d'Ambérieu en Bugey, SA HLM Alliade (Alliade Habitat)

Action Logement Services, représentée par son directeur pour la Région Auvergne Rhône-Alpes,

Foncière Logement, représentée par son Président

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

La Caisse des Dépôts,

L'Agence nationale de l'habitat (Anah),

L'ADEME,

Le Conseil régional Auvergne Rhône Alpes,

Le Conseil départemental de l'Ain,

...

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
Les SIGLES	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	15
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville	15
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet.....	19
2.2.1. Orientation stratégique n°1 : Développer la trame paysagère et requalifier les espaces publics	19
2.2.2. Orientation stratégique n°2 : Valoriser les axes de liaison et les mobilités :	22
2.2.3 Orientation stratégique n°3 : Accueillir des fonctions économiques et tertiaires structurantes tout en confortant la centralité commerciale	24
2.2.4. Orientation stratégique n°4 : Favoriser l’attractivité résidentielle et la mixité sociale	28
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d’excellence du projet	37
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain.....	37
Article 3.2 Les objectifs d’excellence du projet de renouvellement urbain.....	38
Article 4. La description du projet urbain	40
Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)	42
Article 4.2 La description de la composition urbaine	44
Article 4.3 La description de la reconstitution de l’offre en logements locatifs sociaux	45
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité	46
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle	46
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité	46
Article 6. La stratégie de relogement et d’attributions	48
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet	54
Article 7.1 La gouvernance.....	54
Article 7.2 La conduite de projet.....	55
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet	56
Article 7.4 L’organisation des maîtres d’ouvrage	56
Article 7.5 Le dispositif local d’évaluation.....	57
Article 8. L’accompagnement du changement	58
Article 8.1 Le projet de gestion	58
Article 8.2 Les mesures d’insertion par l’activité économique des habitants	58



Article 8.3	La valorisation de la mémoire du quartier	60
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION		61
Article 9.	Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel .	61
Article 9.1	Les opérations cofinancées par l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuelle	62
Article 9.2	Les opérations du programme non financées par l'ANRU	80
Article 9.3.	Les opérations financées par le PIA au titre de l'axe 1 de l'action VDS et/ou du volet « quartiers » de l'action TI	83
Article 10.	Le plan de financement des opérations programmées	84
Article 11.	Les modalités d'attribution et de versement des financements	86
Article 11.1	Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'ANRU	86
Article 11.2	Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services	86
Article 11.3	Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah	86
Article 11.4	Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts	86
Article 11.5	Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés.....	86
TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ...		87
Article 12.	Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU	87
Article 12.1	Le reporting annuel	87
Article 12.2	Les revues de projet	87
Article 12.3	Les points d'étape	87
Article 12.4	Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF ...	88
Article 12.5	L'enquête relative à la réalisation du projet.....	88
Article 13.	Les modifications du projet.....	88
Article 13.1	Avenant à la convention pluriannuelle	88
Article 13.2	Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention	89
Article 13.3	Traçabilité et consolidation des modifications apportées.....	89
Article 14.	Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle	89
Article 14.1	Le respect des règlements de l'ANRU	89
Article 14.2	Les conséquences du non-respect des engagements	89
Article 14.3	Le contrôle et les audits	90
Article 14.4	La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage	90
Article 14.5	Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention	91
Article 14.6	Le traitement des litiges	92
TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES.....		93
Article 15.	La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU.....	93
Article 16.	Les archives et la documentation relative au projet.....	93
Article 17.	La communication et la signalétique des chantiers.....	94
Article 17.1	Communication	94



Article 17.2 Signalétique 94



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

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

PRÉAMBULE

Les pièces constitutives de la convention pluriannuelle sont les suivantes :

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

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

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration N° QP 001005 Les Courbes de L'Albarine cofinancé par l'ANRU, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- par le délégué territorial de l'ANRU, le 17/12/2019

Le volume des concours financiers tels que notifiés par le préfet au 17/04/2019, s'élève à 3 000 000 d'euros de subvention ANRU et 130 000 euros de prêt Action Logement.

LES DÉFINITIONS

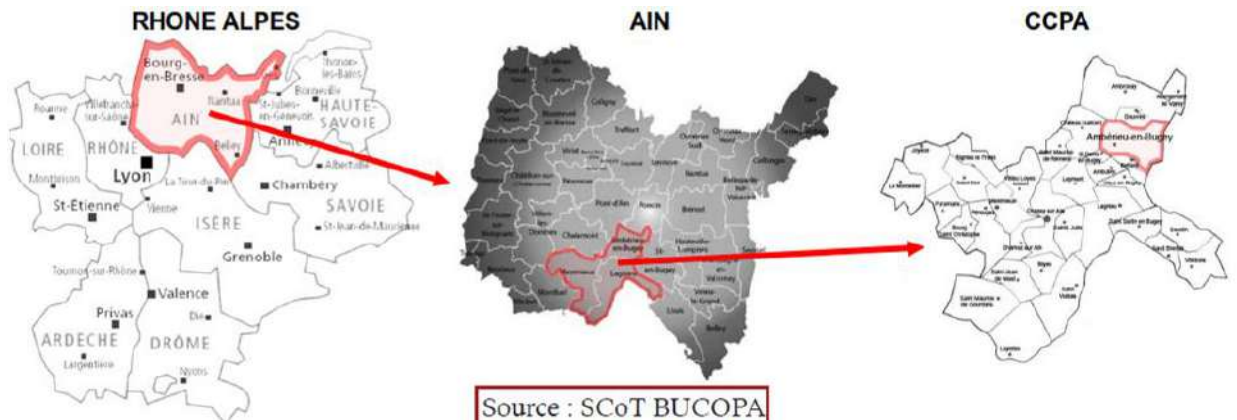
- **Le « porteur de projet »** est le responsable de la stratégie d'intervention globale à l'échelle du contrat de ville et de sa déclinaison dans chaque projet de renouvellement urbain.
- **Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet »**, représente, à l'échelle de la convention pluriannuelle,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

Les SIGLES

- **CCPA** : Communauté de communes de la Plaine de l'Ain.
- **SEM CODA** : Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain
- **loi SRU** : loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- **ZAC** : Zone D'aménagement Concerté.

TITRE I - LES QUARTIERS

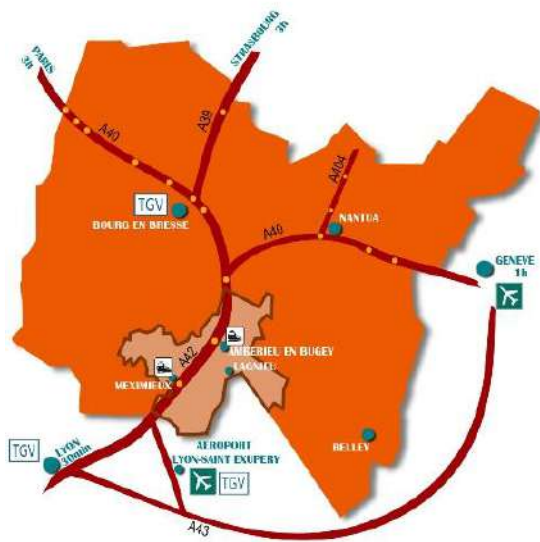
La présente convention porte sur le quartier d'intérêt régional des Courbes de l'Albarine, QP 001005, de la commune d'Ambérieu-en-Bugey, membre de l'EPCI, Communauté de communes de la Plaine de l'Ain, situé dans le département de l'Ain au sein de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.



Un plan de situation du quartier d'intérêt régional est présenté en annexe A.

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte



Le territoire jouit d'une situation géographique privilégiée en tant qu'interface entre la Métropole lyonnaise et le sud du département de l'Ain. Connecté aux grandes agglomérations rhodaniennes et alpines par de grands axes routiers (50km de Lyon), nœud majeur du trafic ferroviaire (30min de Lyon, 1h de Genève et 3h de Paris), le territoire constitue une porte d'entrée privilégiée du département de l'Ain et un pôle structurant de rayonnement et d'intérêt régional.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire Métropolitaine Lyonnaise cible le territoire d'Ambérieu-en-Bugey comme un pôle d'équilibre secondaire de la Métropole. La commune fait ainsi partie des villes moyennes du territoire qui vont jouer un rôle d'accueil majeur du développement résidentiel et économique, en favorisant la performance économique et la qualité de vie des habitants, par la structuration du territoire et les services.

Ambérieu-en-Bugey a une place centrale dans le SCoT BUCOPA (BUgey, COtière, Plaine de l'Ain). Tout comme la DTA, ce dernier cible la commune comme un pôle structurant, notamment grâce au quartier Gare. Le SCoT renforce la commune autour de cette volonté de pôle grâce à la mise en place d'une réelle mixité d'activités, de populations et de fonctions.

Ambérieu-en-Bugey affiche « l'ambition d'une recomposition urbaine autour d'une nouvelle centralité ». Avec ses 14 800 habitants, c'est la commune la plus importante de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) qui compte près de 80 000 habitants et 53 communes membres.

La Plaine de l'Ain possède une physionomie nettement périurbaine. Attractive et en constant développement, elle se caractérise par une forte croissance démographique (de 500 à 1000 habitants de plus chaque année soit une augmentation de +0.9% à 1.8%) et une population jeune (34% de la population à moins de 24 ans).

La communauté de communes se trouve au cœur du 1er département industriel de France qu'est l'Ain. Le secteur industriel est ainsi une activité structurante de l'économie du territoire avec une part d'emplois directs de près de 24% et fournissant au territoire d'importantes zones d'emplois qui concourent à son dynamisme économique.

En constante augmentation démographique (+11.5 % entre 2009 et 2016), Ambérieu-en-Bugey est une commune multipolaire attractive et en mutation. De différents horizons, les arrivants sont essentiellement des populations paupérisées et peu mobiles, des familles moyennes qui s'agrandissent ou des Lyonnais venant trouver des logements moins chers que dans les premières couronnes de l'agglomération lyonnaise par exemple. Cette forte croissance démographique, avec des populations hétéroclites, pose de grands enjeux en termes d'équipements, d'aménagement, de développement urbain et de services.



Pour répondre aux besoins croissants, Ambérieu en Bugey ambitionne au travers de son PADD de :

- Recoudre les différents morceaux de ville par la constitution d'une vaste trame verte, continue, ouverte le plus possible au public, gérée écologiquement et support des modes de déplacement actifs (à vélos ou à pieds)
- Densifier la ville au pourtour de cette trame et des autres grands axes urbains qui relient les différents quartiers et leur centralité
- D'offrir une offre multimodale pour une meilleure fluidité des déplacements
- Un développement économique multi sites

Les 2 projets, d'une part le programme de rénovation urbaine sur le quartier gare et d'autre part le projet Action Cœur de Ville récemment retenu pour redynamiser le centre historique (économie et commerces, habitat, mobilités, espaces publics et équipements), contribueront de manière complémentaire à une couverture optimale du territoire de la commune et aux objectifs pré cités.

Bien que souffrant d'un déficit d'image et d'un patrimoine parfois dégradé, le secteur de la gare d'Ambérieu est identifié comme un pôle structurant à l'échelle de la ville et de l'agglomération à l'horizon 2030. Le quartier ne dispose pas d'une valeur d'usage forte ou de fonctions rayonnantes en dehors de l'activité ferroviaire.

Les pôles économiques et les équipements principaux ne sont pas implantés sur le quartier. Seule la gare, reconnue gare d'importance régionale en termes de rabattement, est, à ce jour, vecteur d'attractivité. La gare d'Ambérieu, première gare du département en terme de fréquentation (4300 voyageurs par jour montée/descente), est à 25 minutes de Lyon Part-Dieu. 38 trains assurent la liaison chaque jour avec trois à quatre trains par heure en période de pointe.

Le quartier prioritaire des Courbes de l'Albarine est une composante du quartier de la gare d'Ambérieu. Il est l'un des nouveaux quartiers sélectionnés au titre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, portée par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Il a été retenu par l'ANRU pour la première fois au titre d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt régional.

La recomposition urbaine du quartier est directement liée à la fois à la création d'un pôle d'échanges performant permettant une meilleure organisation de la mobilité sur le territoire et à la reconversion de friches industrielles, en vue de l'émergence d'un pôle tertiaire et de formation, « l'îlot des Savoirs » ; deux projets préexistants au moment de l'entrée du quartier au sein de la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Vue aérienne des quartiers QPV et Cœur de ville dans le territoire :



Il est important de noter la présence d'un dysfonctionnement urbain global du quartier en termes d'habitat et d'espaces extérieurs, avec des manques ou des non conformités quant aux attentes des usagers par exemple. Ce secteur doit être revalorisé pour pouvoir utiliser au mieux ces atouts et devenir un pôle majeur de la stratégie de développement du territoire.

Un sentiment fort au sein du quartier est celui du « tout béton ». Il y a ainsi un très fort regret du « faible végétal » présent. La sensation est amplifiée par le problème du stationnement. Le quartier ne possède pas de réelle fonction urbaine, de lieu de vie ou d'échanges majeurs et ne dispose pas d'une véritable identité. Les espaces publics y sont peu représentés et souvent peu qualitatifs. Le quartier prioritaire n'est pas un lieu de vie à proprement parler, en particulier du fait de l'absence de lieux de rencontres. La gare est évoquée comme un élément étranger, extérieur au quartier et nuisible à leur vie quotidienne.

Caractéristique	Avantages / Atouts	Inconvénients et faiblesses
Fracture urbaine		<ul style="list-style-type: none"> - Seulement quatre passages entre l'Est et l'Ouest de la commune - Manque de connexions au centre-ville et autres espaces de la ville - Dualité communale
Circulations	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité de l'Autoroute - Position centrale avec les grandes villes de la région 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu lisibles - Maillage de voiries peu hiérarchisé - Mobilités actives et douces à développer - Problème de la place des piétons sur les axes
Mixité fonctionnelle, équipements, structures, dynamisme et diversité du quartier	L'existant : Police municipale, CAMSP et CLIC, bureau de poste "annexe", immeuble destiné aux associations sportives, caritatives, culturelles et sociales, Pôle emploi et un centre social, commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Commerces trop peu qualitatifs, difficultés financières, problématiques de stationnement - Manque d'équipements, structures et de services publics - Difficultés scolaires
Parc logements	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel important de densification - Diversité d'offre de logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Offre peu adaptée aux attentes actuelles, futures - Manque de mixité du parc et logements trop peu qualitatifs - Quasi exclusivité de logements (sociaux)
Visuel du bâti et ressenti	<ul style="list-style-type: none"> - Bâti en majorité en bon état bien qu'anciens et présence de construction récente et à bon esthétisme - Certains bâtiments marque du passé cheminot - Hétérogénéité du bâti (potentiel) - Importants espaces fonciers - Forts potentiels de polarité 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de cohérence architectural - Problème d'esthétisme de certains espaces - Ressenti d'enfermement et bâti minéral dense - Manque d'espaces verts, de lieux de rencontres et de vie, de trame verte, d'espace central - Plusieurs propriétaires fonciers
Gare SNCF, au plein coeur du quartier prioritaire	<ul style="list-style-type: none"> - Plus de 4 000 voyageurs pendulaires journaliers - Première gare TER de Rhône-Alpes - Lien entre Ambérieu-en-Bugey et Lyon en 25 minutes (atout indéniable au développement économique) - Flux de personnes internes et externes denses 	<ul style="list-style-type: none"> - Saturation du stationnement induit par les usagers de la gare en semaine et influant la qualité de vie des habitants et commerçants - Espaces publics dédiés au stationnement - 1 500 véhicules chaque jour, sur un périmètre de 200 mètres autour de la gare. - Usagers de la gare non "captés "

D'après les données du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) datant du 26 juillet 2016, le quartier des Courbes de l'Albarine compte 1 739 habitants soit 12,2% de la population ambarroise, De manière générale, sa population est jeune avec une majorité de ménage avec enfants et disposant de très faibles ressources financières. En 2016, le quartier prioritaire concentrait 18% des demandeurs d'emplois de la commune. En Mars 2015, 30% des 18 - 70 ans étaient sans emploi et disposaient d'un taux de qualification très faible. Le chômage touche davantage les 26-49 ans comparativement au reste de la commune (64,8% contre 61,1%). La population est également marquée par de nombreuses problématiques sociales fortes telles que des difficultés financières, avec notamment un revenu fiscal moyen de référence de 9 900 € en moyenne.

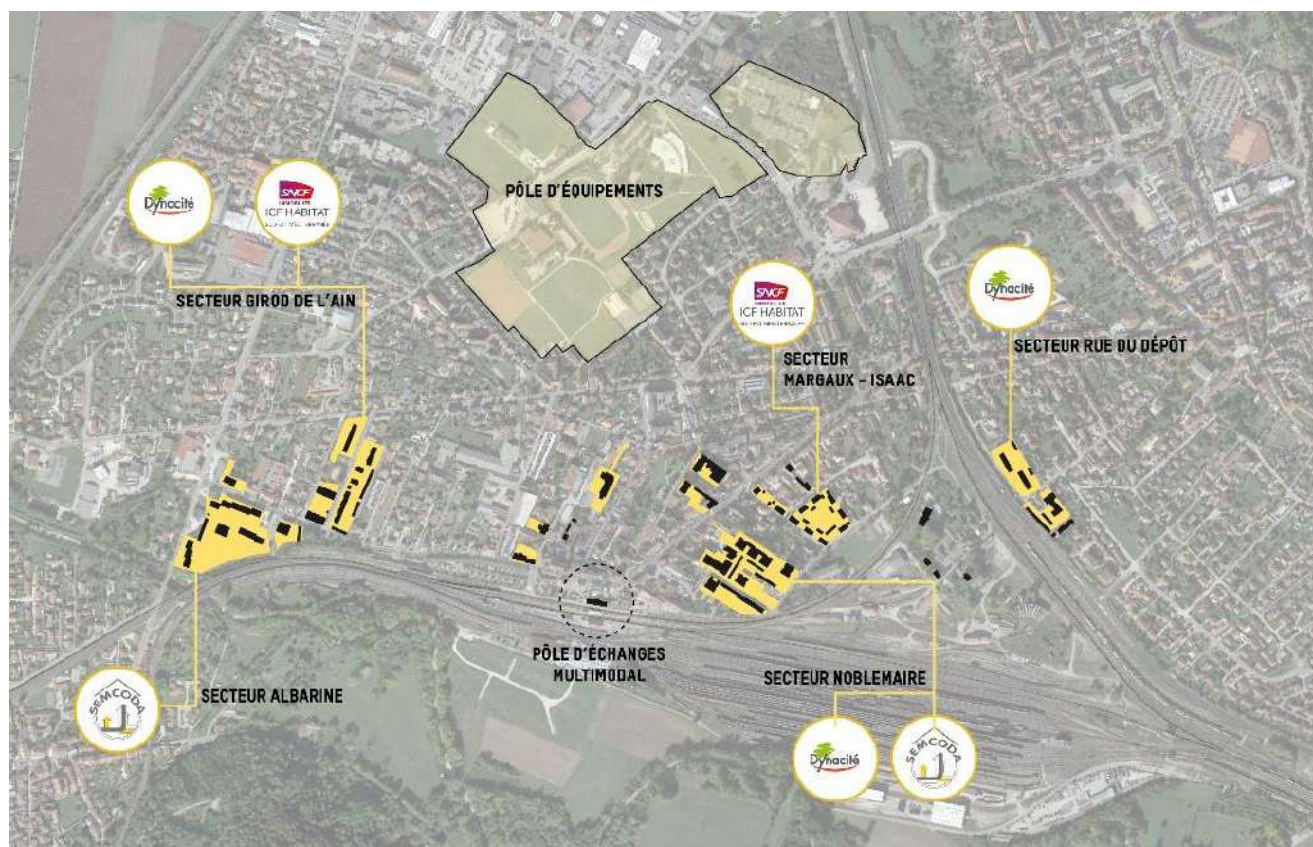
Le quartier prioritaire est composé de 850 logements.

Le parc privé représente 25% des logements. Hormis une copropriété de 30 logements, sans difficulté majeure, il est composé de maisons individuelles très hétérogènes. Nous ne disposons pas d'informations concernant le parc privé.

Le parc social représente quant à lui 75% du parc total de logements du quartier.

Ce parc est partagé entre 3 bailleurs sociaux : Dynacités (62%), la Semcoda (20%) et ICF Habitat (18%). Il est constitué d'une assez grande diversité de conventionnements (21% PLAI, 68% PLUS, 10% PLS et libre) et d'une hétérogénéité des types de logements (13% de T2, 43% de T3, 35% de T4 et 9% de T5). Cette offre variée est un levier intéressant à mobiliser pour maintenir et développer une mixité des profils des ménages et une mixité sociale.

Localisation du parc social – source : INterland :



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

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

Le protocole de préfiguration signé le 30 septembre 2016 a permis la réalisation d'un programme d'études stratégique et une animation spécifique, tant sur les aspects de cohésion sociale que de recomposition urbaine. Il a permis d'aboutir au printemps 2018 à un plan guide, vision partagée du développement souhaité pour le quartier à un horizon à 15 ans. Le projet de renouvellement urbain poursuit l'objectif principal de conforter le quartier, d'ici 2030, dans son rôle structurant à la fois pour la ville d'Ambérieu-en-Bugey et pour le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Le projet urbain permet de répondre à différents enjeux, à la fois pour les habitants actuels du quartier et pour la population future. Il s'agit de rendre ce quartier plus agréable, facile à vivre et plus attractif pour les personnes qui feront le choix de s'installer à Ambérieu ou sur le territoire de la communauté de communes dans les 10 à 15 prochaines années.

Il s'agit de transformer ce quartier pour en faire une destination résidentielle de choix, compte tenu de sa position géographique en plein cœur du quartier gare et de ses aménités futures. Le nouveau quartier de la gare offrira des atouts notables en termes de présence de services publics, de services médico sociaux, d'équipements d'enseignement et de services de transport. Il s'agit d'intensifier les fonctions urbaines (services, commerces, culture, formation...) tout en densifiant le tissu urbain pour participer à l'accueil de la population projetée par les ambitions du SCOT à l'horizon 2030, à savoir 3.000 habitants supplémentaire à l'échelle de la ville d'Ambérieu.

Il s'agit également de favoriser la mixité fonctionnelle en répondant aux conditions d'accueil des entreprises qui chercheront à bénéficier d'une localisation de centre-ville, à proximité immédiate de la gare, offrant ainsi aux futurs salariés des services et des commerces. Le secteur bénéficie d'ores et déjà d'un accès privilégié au réseau de transports en commun (25 minutes de Lyon Part-Dieu par le train, desserte par les principales lignes de bus du département et de l'intercommunalité) ainsi que d'un tissu d'entrepreneurs et d'acteurs économiques actifs (sièges sociaux, LAB 01, services aux entreprises).

Le travail partenarial a permis de déterminer les 4 orientations stratégiques suivantes qui seront détaillées dans les pages suivantes :

Orientation stratégique n° 1 : Développer la trame paysagère et requalifier les espaces publics

La requalification des espaces publics et le développement de la trame paysagère doivent permettre de recréer un liant spatial et social.

La création d'une nouvelle centralité urbaine autour de la place Sépard en lien direct et ouverte sur le pôle d'échange de la gare permettra de créer un lieu de rencontres, un espace de vie fédérateur bordé de commerces et de services publics et privés. Ainsi la place Sépard rayonnera à l'échelle de la ville et du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Le projet de renouvellement urbain prévoit de valoriser les espaces paysagers existants du quartier (visibilité, accessibilité, programmation) en donnant un accès aux habitants en moins de 5 minutes de



marche à un espace vert de proximité. Il s'agit d'atteindre l'objectif de 12m² d'espace vert de proximité par habitant (8,3m²/hab aujourd'hui).

Le système paysager sera complété par la création d'un nouvel espace vert qui permettra la rétention des eaux de pluie (12,1m²/hab à terme) au sein de l'îlot des savoirs.

La création d'un réseau d'espaces paysagers, au travers d'un maillage en mode doux et paysager et en s'appuyant sur le réseau de cheminement et de venelles existant, développera la qualité du quartier prioritaire.

Orientation stratégique n°2 : Valoriser les axes de liaisons et les mobilités

Le quartier prioritaire est fortement impacté par les problématiques de transports et de déplacements. Ce quartier est éloigné du centre-ville. De plus, des voies ferrées et la déviation de la voie départementale forment une coupure et isolent quelque peu ce quartier. La requalification des espaces publics et des trames vertes permettra notamment de favoriser les axes de liaisons et les mobilités tant internes qu'externes.

Il s'agit de renforcer les liaisons structurantes depuis le Nord de la commune via l'avenue de la Libération, la rue Bravet et le prolongement de la rue Léon Blum. De plus, la requalification de l'entrée de ville (OAP - Jean de Paris) au travers de la prolongation de l'avenue Sarrail permettra un accès direct au pôle d'échange multimodal depuis les communes extérieures.

Le développement de la mobilité organisée permettant le renforcement des liens du quartier avec son environnement proche (centre-ville) et lointain (Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, Transpolis la ville laboratoire où chercheurs publics et privés et des entreprises travaillent sur la mobilité des prochaines années) ;

A l'échelle du quartier Gare, les liaisons modes doux, le développement des transports collectifs et la reconfiguration des axes existants (avenues Salengro, Sarrail et Emile Bravet) contribueront à recomposer un maillage de déplacements organisé depuis du pôle d'échange multimodal. Afin de favoriser les mobilités et de reconnecter le quartier pour accroître son attractivité, il faudra :

- Prolonger l'avenue Léon Blum jusqu'à l'avenue Salengro (OAP - Nouveau centre) puis jusqu'au secteur du dépôt
- Reconfigurer l'avenue Emile Bravet pour reconnecter la rue St Exupéry et relier le pôle d'équipements (OAP - Bravet).

Orientation stratégique n°3 : Accueillir des fonctions économiques et tertiaires structurantes tout en confortant la centralité commerciale

Une fois les trames et espaces publics reconfigurés, l'accessibilité et la mobilité renforcées, il s'agit de promouvoir, à l'échelle du territoire intercommunal, les valeurs économiques, tertiaires et commerciales du quartier.

Concernant l'accueil de fonctions économiques, cela se traduit par le développement de deux opérations ciblées :

- A moyen terme, un pôle à dominante tertiaire (de 3500 m² à 6000m² SDP) constituant « l'îlot des entreprises et des savoirs » avec une déclinaison ciblée sur l'enseignement supérieur et la formation, en tirant partie de la proximité du PEM en lieu et place des friches industrielles Cordier, de part et d'autre de



l'avenue, Bravet. Cette opération vise un développement de l'activité économique avec l'accueil d'entreprises, de sièges sociaux et d'organismes de formation ;

- A plus long terme (au-delà de l'horizon 2030 et donc au-delà de la convention ANRU), un parc d'activités sur le secteur du dépôt en tirant partie de la disponibilité foncière et des synergies possibles avec la SNCF. Il s'agit donc de supprimer la vocation habitat du secteur et de donner une cohérence au secteur du dépôt en lui redonnant une fonction exclusivement économique.

Il s'agit, dans la mesure du possible, de préserver et de valoriser le patrimoine industriel dans le cadre de ces deux opérations (halle Cordier et ancienne rotonde).

Le périmètre de « cœur de quartier » marchand, permettant de tirer au maximum parti du flux des voyageurs, actifs et habitants du quartier et vecteur de lien social sur l'axe Salengro/Sarrail est délimité à l'ouest par « l'îlot des entreprises et des savoirs » et à l'Est par la place Sémard.

A l'extrémité de cet axe, à l'entrée « l'îlot des entreprises et des savoirs », une supérette de l'ordre de 500 m² de surface totale ayant le rôle de locomotive commerciale sera implantée au rez-de-chaussée de l'équipement parking silo (supérette moyenne surface / enseigne nationale). Il s'agit de conforter et de regrouper, au rez-de-chaussée des bâtiments de l'avenue Sarrail, située à 5 minutes à pied du pôle d'échange multimodal, toutes les fonctions commerciales, de services et de loisirs.

Au sein de cette armature commerciale, le pôle d'échange couplée à la place Sémard sera le lieu de rencontre et d'animation du quartier (place, jardin, terrasse commerciale, commerce de proximité). La place Sémard concentrera quant à elle un important pôle tertiaire et de services publics afin d'asseoir son rayonnement.

Orientation stratégique n°4 : Favoriser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale

Lorsque le quartier aura renforcé son attractivité au travers des trois orientations stratégiques précédentes, le projet propose la création de 321 logements (102 collectifs, 194 intermédiaires, 25 individuels) sur la durée de la convention voire au-delà. Ce développement maîtrisé et planifié de l'urbanisation permettant de répondre à la fois aux enjeux de mixité sociale et de densification du tissu urbain.

Afin de répondre à cette orientation stratégique, et compte tenu de la saturation du marché collectif aujourd'hui et dans les années à venir (cf : étude « Habitat et peuplement » menée dans le cadre du protocole de préfiguration), le développement et la diversification de l'offre résidentielle répondant à l'évolution des besoins et du marché devra intervenir dans la bonne temporalité pour être viable. Cette production ne pourra être efficiente, attractive et apporter une véritable mixité au quartier qu'après un travail global de transformation et d'amélioration du quartier.

Cette densification urbaine doit être adaptée pour également prendre en compte la situation bâtie et la typo-morphologie des différents secteurs (caractéristique de faubourgs, maisons avec jardins, immeubles, centralité de quartier ...) ainsi que la rénovation et la résidentialisation de l'habitat existant (privé – via l'OPAH « Habiter Mieux » et social). Deux projets de résidentialisation des ensembles collectifs sociaux emblématiques du quartier situés dans des secteurs stratégiques de part et d'autres du quartier-résidences de l'Albarine (SEMCODA) et Noblemaire (DYNACITE) – sont prévus en lien avec la reconfiguration de la trame d'espace public afin de valoriser ces résidences et de les connecter aux équipements et lieux de vie du quartier.

Enfin, la déclinaison de cette orientation reposera essentiellement sur le rééquilibrage du peuplement et le développement de la mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

L'ensemble de ces orientations stratégiques sont matérialisées sur la carte ci-dessous :

Synthèse du plan guide – source : Interland :



Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

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

2.2.1. Orientation stratégique n°1 : Développer la trame paysagère et requalifier les espaces publics

Objectif 1 : Valoriser le quartier en requalifiant la trame d'espaces publics et les secteurs stratégiques du quartier

Le projet de renouvellement urbain se veut très volontariste et couvre l'ensemble du périmètre du quartier en terme d'aménagement public et paysager :

Il touche ainsi :

- L'avenue de la libération
- L'avenue Sarrail
- La rue Bravet
- La place Sémard
- L'avenue Salengro

La carte suivante synthétise l'ensemble des lieux ciblés et un focus sera fait plus particulièrement sur la place Sémard et l'entrée de ville coté Jean de Paris dans les paragraphes suivants.

Projets d'espaces publics et paysagers - source : INterland :



a) Reconfigurer la place Sépard et l'inscrire comme nouvelle centralité de quartier

Le projet vient reconfigurer et redessiner la place en profondeur pour l'ouvrir sur la gare et sur le flux de voyageurs. Actuellement, ce lieu n'est pas considéré comme une place, mais comme un lieu de stationnement. Il s'agit de faire de la place Sépard le véritable cœur de quartier afin qu'elle fasse un effet levier pour l'ensemble des opérations. En termes de stratégie urbaine, la place Sépard est l'opération d'aménagement à engager dans un premier temps. L'effet ricochet sur les autres opérations sera important.

Le projet propose de transformer la place Sépard en véritable place-jardin bordés de nouveaux bâtiments (programmation habitat, commerces et équipements publics et privés). Les usages de la place sont pluriels et polyvalents en fonction de la variation des flux liés aux différentes polarités du quartier : la vie de la cité des entreprises et des savoirs, des services et des commerces, allers et venues des habitants, des écoliers, arrivées/départ des trains...

Il s'agit de doter le quartier d'espaces publics fédérateurs et d'un équipement public, qui compte tenu, de la position géographique du quartier, aura un rayonnement structurant à l'échelle du territoire de l'intercommunalité voir du département. L'offre de service (centre social, crèche, nouveau pôle de services en lien avec la CAF et les services du département, maison médicale) sera intégrée dans un bâtiment connecté au parvis gare et au cœur de quartier.

Pour ce qui est du pôle médical, conformément au souhait des habitants, l'ensemble des activités médicales présentes sur le quartier seront regroupés au sein d'une maison de santé située sur la place Sépard.

Vue aérienne de la place Sépard aujourd'hui :



Projet de la place Sépard à terme :



b) Traitement de l'entrée de ville Jean de Paris

Cette entrée de ville est la première vitrine du quartier et une des portes d'entrée de la commune. La requalification de l'entrée de ville comprend :

- la réalisation d'un ensemble de logement sur le carrefour Sarrail/Libération,
- la création de la trame d'espaces public qui lie le parking longue durée au parc de la résidence « Albarine » de la Semcoda.
- la création d'un futur parc d'entrée de ville (sur la zone inondable le long de l'Albarine)
- la réhabilitation et résidentialisation de la résidence « Albarine » de la SEMCODA.

Le secteur est aujourd'hui sous-occupé. En terme d'habitat, l'objectif est de mixer les formes et les produits de logements. Sur la durée de la convention ANRU, il est inscrit la démolition de 15 logements sociaux.

Au-delà de la convention ANRU, il est prévu la construction de 6 logements individuels, 32 logements intermédiaires et 45 logements collectifs sur les îlots Libération et Jean de Paris.

Vue aérienne de l'entrée de ville Jean de Paris aujourd'hui :



Projet de l'entrée de ville à terme :



2.2.2. Orientation stratégique n°2 : Valoriser les axes de liaison et les mobilités :

Objectif n°2 - Organisation du stationnement et de l'intermodalité au service d'espaces apaisés pour les habitants du quartier

a/ Résorber et contenir le stationnement sur le quartier gare

La gare d'Ambérieu enregistre 2 150 montées en jour ouvrable (chiffres issus des études de rabattement d'avril 2017), ce qui engendre le stationnement de 980 véhicules par jour sur le quartier de la gare, occupant environ 930 places (rotation).

La saturation des espaces publics du quartier est directement liée aux engorgements des espaces de stationnement par une utilisation pendulaire liée à l'usage de la gare. L'engagement d'une politique de gestion du stationnement est la réponse indispensable, à court terme, apportée par les collectivités.

Un travail de définition des besoins et de dimensionnement du stationnement est intégré aux études de programmation du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

Les scénarios présentant une vision à long terme prévoient des équipements de parking en ouvrage permettant l'accueil de 600 à 800 véhicules (au niveau de la nappe de stationnement SNCF et de l'îlot des savoirs). Cette dimension de parking en étage paraît indispensable si on veut valoriser le quartier de la gare, apaiser les usages et les circulations et produire des espaces publics agréables.

Dans un premier temps, la mise en réglementation des places sur l'espace public permettra d'évaluer les premiers effets et reports. La mise en paiement du parking longue durée de la SNCF sera concomitante. De plus, La CCPA aménagera deux nouvelles poches de stationnement à 300 et 500 mètres de la Gare courant 2019.

Parallèlement, les bailleurs sociaux procéderont à la résidentialisation de leurs patrimoines pour éviter les reports.

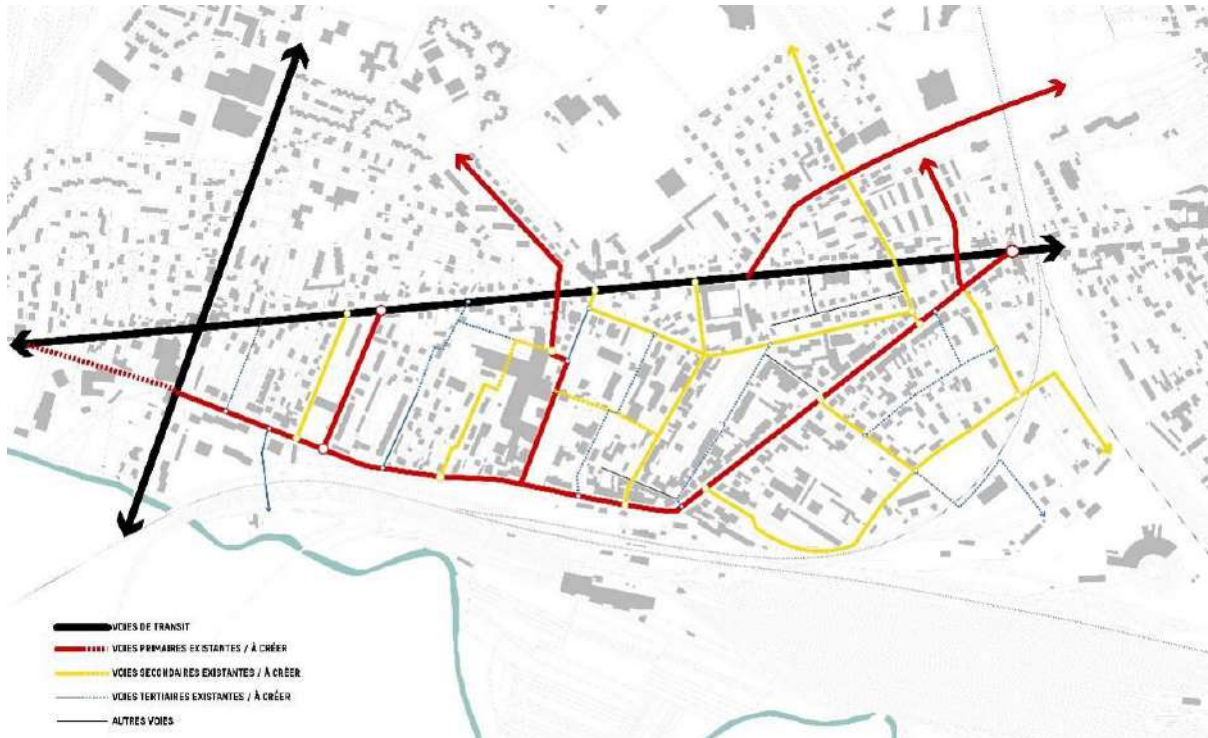


b/ Favoriser l'intermodalité et détourner de l'usage de l'autosolisme :

Dans le cadre de la création du pôle d'échanges multi modal, une redéfinition complète de l'offre de mobilité et d'intermodalité sera menée :

- Les aménagements des profils de voirie de l'avenue Sarrail et de l'avenue Salengro seront revus pour intégrer les modes actifs marche et vélo

Cartes de la trame viaire et des modes doux – source : INterland



- La création de places dédiées au covoiturage en proximité immédiate de la gare routière
- L'ajout d'emplacement de stationnement vélo sécurisés
- La Création d'une gare routière avec 8 quais permettra une meilleure desserte TAM et cars du département
- La création d'un « hub mobilités » (lieu d'attente aménagé avec wifi) permettra le déploiement de mobilités alternatives : co voiturage rémunéré, auto stop organisé, etc... notamment vers les zones d'emploi du territoire (PIPA, CNPE du Bugey...)

Cette dynamique autour de la mobilité sera d'autant plus favorisée que la CC de la Plaine de l'Ain est lauréate de divers appels à projets sur cette thématique :

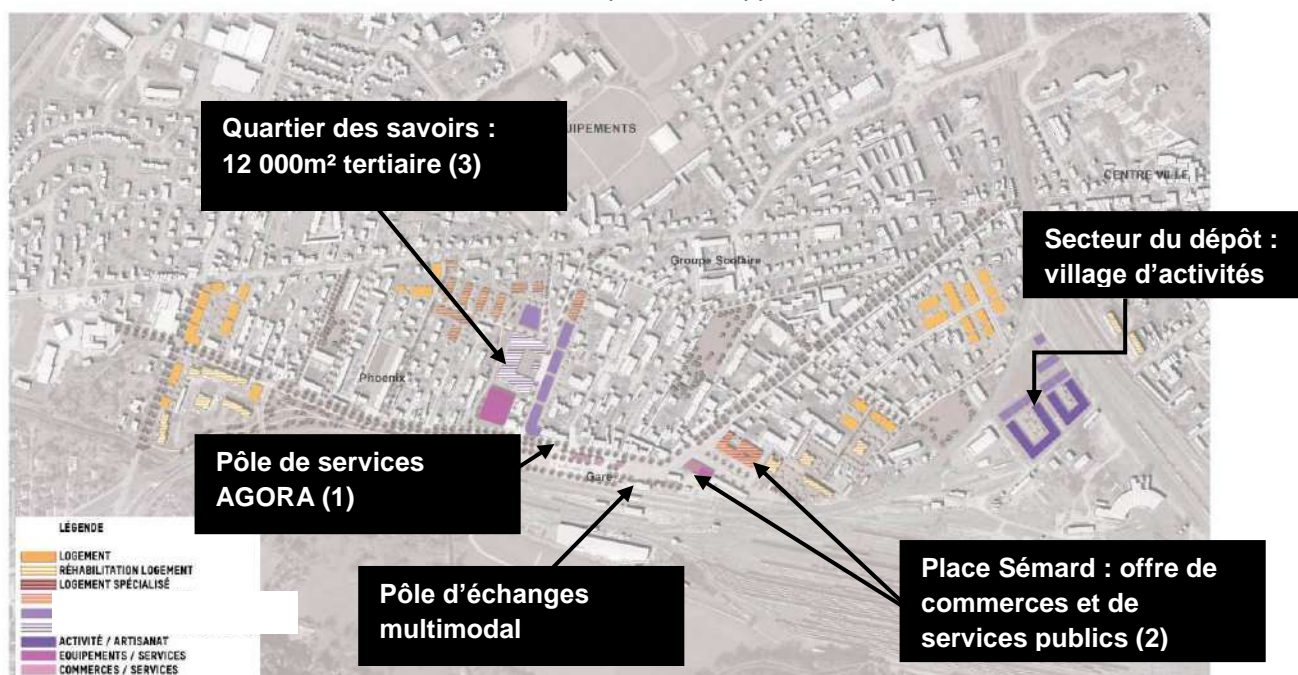
- AMI French mobility en partenariat avec l'ADEME : déploiement d'une offre d'autopartage sur le quartier gare d'Ambérieu notamment
- Appel à projets PENDAURA+ en partenariat avec la région : mise en place de covoiturage rémunéré à destination des zones d'emploi
- Appel à projets vélo et territoires en partenariat avec l'ADEME : questionnement du schéma cyclable à l'échelle des 53 communes, développement d'une offre de services vélo, promotion des modes actifs.

2.2.3 Orientation stratégique n°3 : Accueillir des fonctions économiques et tertiaires structurantes tout en confortant la centralité commerciale

Objectif n°3 – Développer la mixité fonctionnelle

Le projet propose plusieurs axes de développement économique, tertiaire et commercial qui permettent de créer une zone d'emploi et de l'activité en cœur de quartier.

Offres de services et activités tertiaires et économiques développés sur le quartier :



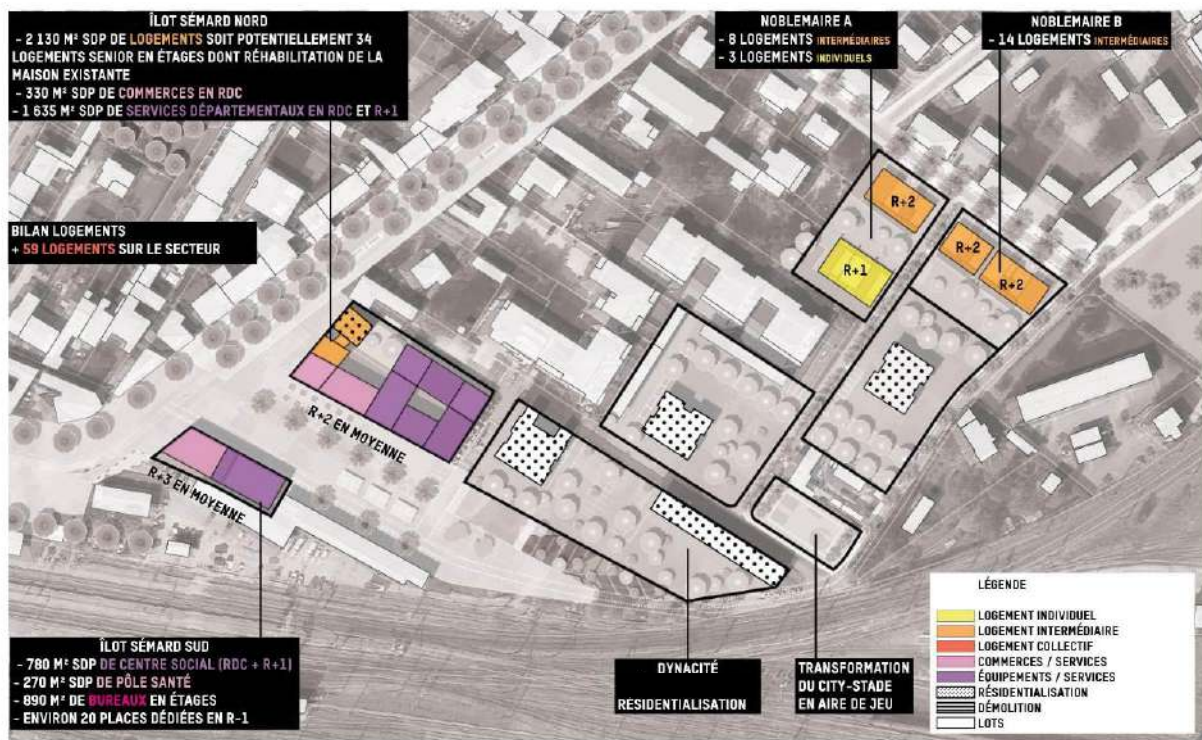
a) Renforcer la présence des services, notamment publics, dans le quartier gare

Ce renforcement des services à la population se fait en deux étapes :

Dans un premier temps à l'été 2018, par la création d'un pôle de services (1), nommé Agora, en face de la gare. L'équipe projet intégrera ce bâtiment afin de disposer de bureaux et d'une salle de réunion sur site. Ce bâtiment regroupera également plusieurs services à la population :

- Des informations sur le projet de renouvellement urbain (exposition, maquette du projet)
- L'accueil sur rendez-vous de la CAF de l'Ain ainsi que le pôle Territoire (Conseiller de territoire et travailleurs sociaux)
- Point d'accès au droit (juristes, SPIP, PJJ, ADIL, CDAD, conciliateur, aides aux victimes, etc.)
- La Fédération des familles de l'Ain (logement, aide aux consommateurs, surendettement)
- Une entreprise de travail temporaire et une entreprise de travail temporaire d'insertion
- La facilitatrice des clauses sociales
- La corde alliée (conciergerie solidaire, rénovation, réparation, échanges de services, etc.)
- Différentes permanences d'institutions et d'associations.

Dans un second temps, par un équipement de services publics (2) à dimension intercommunale voire départementale, au sein des bâtiments de la place Sémard. Ceci permettra de développer une mixité fonctionnelle au cœur du quartier. Sont pour l'heure envisagées : la reconstruction du centre social, le transfert de la Maison de la Solidarité (services du département), la création d'une crèche et d'une maison médicale.



Enfin des services à destination des pendulaires de la gare mais également des futurs salariés du quartier d'affaires de l'îlot des savoirs sont envisagés au niveau des parkings de stationnement pour apporter une offre de services facilitantes : relais colis, conciergerie, ...

b) Une offre de commerces à intensifier

Le quartier dispose déjà de plusieurs commerces et la vacance commercial y est faible.

Le réaménagement de la place Sémard doit permettre d'augmenter l'attractivité afin de conforter et de développer le tissu commercial. La séquence commerciale devra être développée et intensifiée entre le sud de l'îlot des Savoirs (supérette et parking silo) et la place Sémard/début de l'avenue Salengro. La présence de nombreux commerces du quotidien (pharmacie, tabac, fleuriste, médecins) et les services et équipements à venir (maison médicale) constituent des opportunités.

Il convient de noter que les cellules commerciales à reconstituer sur la nouvelle place Sémard devront correspondre aux besoins nouveaux, notamment en terme de superficie et d'accessibilité.

Vue générale Sémard – Noblemaire à terme : (Source Inertland)



c) Ilot des entreprises et des savoirs : la reconversion des friches industrielles en vue d'une programmation tertiaire et de formation

Il s'agit de créer une cité des entreprises et des savoirs (3) : capacité d'accueil de centres de formation et de lieux dédiés à l'innovation (LAB01). Aujourd'hui un premier projet est en construction en façade de l'avenue Sarraill en vue de l'implantation d'un siège social dès 2019.

La rue Bravet qui permet de relier l'équipement PEM et le pôle d'équipement au Nord devient une voirie structurante pour le quartier et la voirie principale d'accès à la Cité des entreprises et des Savoirs.

L'hypothèse du maintien du volume de l'architecture de la halle trouve de l'intérêt dans la perspective d'une valorisation de l'histoire du quartier.

Le projet d'ilot des entreprises et des Savoirs propose une programmation de logements spécialisé en lien avec l'offre de formation et l'accueil d'entreprises. En fonction des capacités d'absorption du marché tertiaire et des besoins en formation, les perspectives de programmation habitat pourront évoluer.

Ce secteur accueille également l'équipement du parking silo (suivant l'évolution des réflexions au sein du COPIL PEM).

Au sein de l'ilot des Savoirs, le développement tertiaire se traduira dans un premier temps par un programme de 12 000 m² à phaser. Cela paraît suffisant pour amorcer une polarité tertiaire qui aujourd'hui n'existe pas. Il convient d'avoir un point de vigilance sur le fait d'arrêter, dans le dossier de ZAC, un programme d'aménagement réaliste et réalisable. L'acquisition du foncier est en cours. Une DUP est en élaboration pour la finaliser.

Vue aérienne de l'ilôt Bravet aujourd'hui :



Projet du quartier des savoirs à terme :



2.2.4. Orientation stratégique n°4 : Favoriser l'attractivité résidentielle et la mixité sociale

Objectif n°4 – Valoriser le parc de logements en faveur d'une plus grande mixité sociale

a) La poursuite de la modernisation et la valorisation du parc de logement (social et privé) pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

La commune et la CCPA se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail important de valorisation de l'habitat privé ancien à travers une OPAH en lien avec le dispositif « Habiter Mieux ». Malgré les résultats et la dynamique, il semble important de renforcer cette action sur le secteur de la gare et du quartier prioritaire. Pour accompagner cette dynamique, la communauté de communes et la commune poursuivront leurs actions d'incitation des propriétaires à mobiliser le dispositif d'aides communautaires.

Carte de la programmation résidentielle – source Interland :

PLAN GUIDE À HORIZON 2030 PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE



b) Projets de résidentialisation des résidences de l'Albarine (SEMCODA) et Noblemaire (DYNACITE)

Il s'agit d'engager des opérations de résidentialisation sur les deux secteurs pivots du quartier : l'Albarine et Noblemaire. L'objectif principal est la clarification de l'usage des espaces extérieurs. Le quartier pâtit en effet de l'omniprésence de la voiture du fait, notamment, du flux des usagers de la gare. Ces usagers s'immiscent, faute de places suffisantes, au sein des espaces extérieurs destinés aux habitants des résidences du quartier.

Pour la résidence de l'Albarine, le projet consiste à privatiser l'accès de la résidence au profit des habitants. Le parc de 4300m² sera par ailleurs rétrocédé à la ville, ce qui permettra aux habitants du quartier des Courbes de l'Albarine de profiter de cet espace vert qui pourra être réaménagé. Concrètement, il s'agira de matérialiser l'espace propre des locataires de la résidence (murets, grilles végétalisées ou grillages). Cette résidentialisation de l'Albarine sera accompagnée de la démolition du bâtiment situé au 1 place Sarrail (15 logements + garages). Cela permettra d'ouvrir la résidence, de donner accès au par cet de développer des cheminements doux en provenance de Saint-Denis-en-Bugey (commune limitrophe) jusqu'à l'esplanade de la gare, l'avenue Sarrail et la place Sémard.

Le financement de ces opérations de démolition prendra effet en date du 08/04/2019 selon le courrier reçu de la préfecture de l'Ain et du 26/04/2019 pour les opérations de résidentialisation.

Habitat - Programmation détaillée de l'entrée de ville – source : INterland



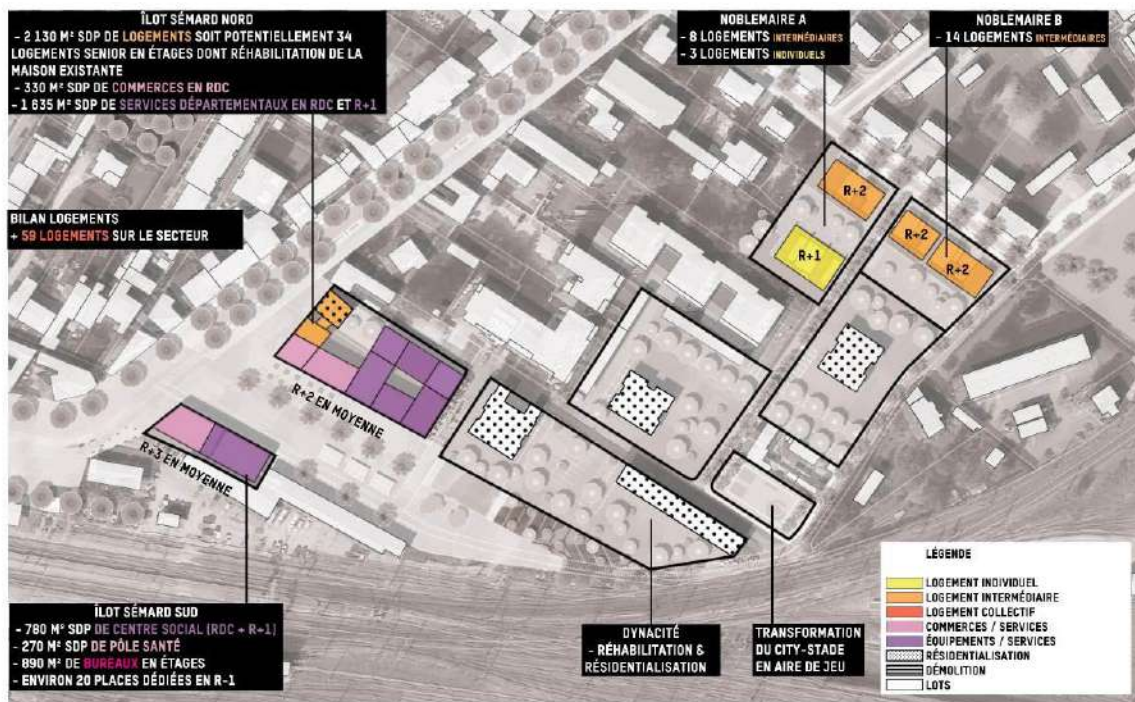
Le secteur de la résidence Noblemaire fera l'objet d'une résidentialisation permettant de redonner une place aux piétons et aux modes doux. Les stationnements seront réorganisés et mutualisés afin de permettre davantage de liaison entre le secteur Nord de la résidence et le Sud.

Trois ensembles résidentiels (Bâtiments A/B, Bâtiment C et Bâtiment D) seront ainsi créés. Cette proposition permettra de circuler plus facilement et plus agréablement et en toute sécurité. Il s'agit de créer des cheminements plus aisés pour les piétons et les modes doux et de marquer la distinction entre les voiries publics / espaces privés.

Une voirie nouvelle permet la traversée du quartier depuis la rue Maurice Margot. Cela doit permettre d'accroître l'attractivité de ce secteur et ainsi attirer des publics différents afin de favoriser la mixité sociale.

La destruction des ensembles de garage sur les secteurs Tour D et bâtiments A et B feront l'objet d'une étude complémentaire et de concertation avec les habitants.

Programmation détaillée secteur Noblemaire ainsi que l'offre de stationnement – source Interland





c) Projets de résidentialisation de la résidence du dépôt (DYNACITE) :

La résidence du dépôt, bien que déconnectée du quartier gare par la présence des voies de chemin de fer et la RD 1504 fera également l'objet d'une résidentialisation.

La résidence est composée de 2 bâtiments R+4 comprenant chacun 20 logements.

Résidence du dépôt :



d) S'appuyer sur une nouvelle programmation habitat, complémentaire de l'offre existante :

Le rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et la diversification de l'habitat sur le quartier vont de pair pour développer la mixité sociale.

Le SCoT prévoit l'accueil de 3000 habitants supplémentaires à l'échelle d'Ambérieu d'ici 2030. Le quartier prioritaire contribuera à cette ambition puisque le projet propose la création de 321 logements (102 collectifs, 194 intermédiaires, 25 individuels) sur la durée de la convention voire au-delà.

Les futures opérations emblématiques, Place Séward et îlot des Savoirs privilégieront des opérations mixtes combinant logements (dont logement étudiants/apprentis) et activités.

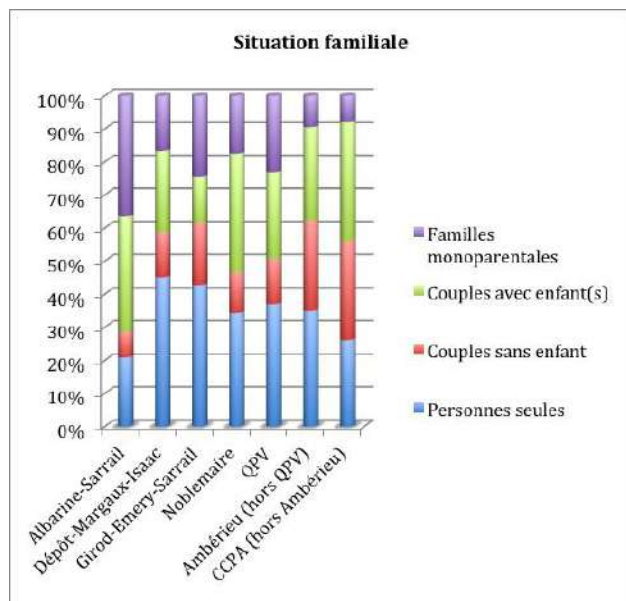
Le développement projeté privilégie le développement d'opérations de petites tailles (30 à 50 logements), avec un phasage fin en fonction des espaces publics réalisés, afin d'inscrire ce développement dans la dynamique progressive de densification attendue sur le secteur et la commune.

Dans le cadre du plan guide il est prévu de développer une offre de logements diversifiés notamment au nord de Noblemaire. Il s'agit en effet d'offrir une offre nouvelle de typologies singulières, combinant logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés. Cela permettra d'être en adéquation avec l'environnement de petites maisons de villes et de l'esprit cité-jardin qui prédomine au Nord de la rue Maurice Margot.

La programmation doit répondre aux besoins du territoire concernant les logements de plus petites typologies avec une offre à proximité des commerces, services et équipements à proximité. Ces produits correspondent à la demande des structures de ménages de plus petite taille (jeunes ménages, seniors, étudiants, familles monoparentales).

Pour compléter l'offre existante, il faudra également développer une offre en accession à des niveaux de prix plus abordable, situés autour de 20% en dessous du marché (produits en individuel et collectifs, vente de logements sociaux...) et en PSLA.

Composition des ménages sur le territoire – source Etude de peuplement – février 2017 :



Objectif n°5 - Positionner le quartier dans une politique de peuplement visant le renforcement de son attractivité à l'échelle intercommunale

La ville d'Ambérieu et le quartier gare en particulier souffrent d'un déficit d'images qui ne favorise pas les investissements immobiliers sur le territoire communal. La vacance locative, notamment dans le parc social mais également privé, est importante favorisant des rapports locatifs faibles.

Tout l'enjeu du redéploiement de l'offre habitat sur le quartier (notamment place Séward, quartier des savoirs et entrée de ville Jean de Paris) sera d'être en adéquation avec l'état de la demande de logement social sur le périmètre de la CCPA tout en redonnant une attractivité forte au quartier gare : demande forte



notamment en petits logements de type T2 et T3 ce qui n'est pas aisé au regard de l'équilibre économique déjà précaire des opérations de construction.

La stratégie « habitat » est donc de s'appuyer sur l'OPAH en cours et sur les opérations des bailleurs sociaux programmés. On vise notamment 2 opérations sur le territoire d'Ambérieu et le projet de construction de 400 logements sur la commune de Château Gaillard pour la relocalisation des logements liés aux démolitions. (voir chapitre 4.3 reconstitution de l'offre de logements).



a. Déployer une politique de mixité sociale

L'objectif est de donner l'envie de venir habiter dans ce quartier ou d'y rester mais aussi d'offrir la possibilité et les moyens de changer de logement et de quartier. Pour permettre une véritable mixité sur le quartier, il s'agira de :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
- Veiller aux attributions dans le cadre des objectifs de mixité sociale fixés et réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Eviter l'attribution de logements sur ces secteurs à des ménages prioritaires (Droit Réserve Préfecture – accords collectifs intercommunaux) - travail en lien avec les Commissions d'Attributions de Logements.
- Mobiliser la Conférence Intercommunale du Logement ; le Plan partenarial de gestion partagée de la demande de logement social

b. Instaurer et Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants

La transformation de l'image du quartier gare passe également par un cadre de vie agréable pour les habitants. Cette transformation vise à attirer de nouveaux ménages et répond aux attentes des habitants en termes de valorisation de leur cadre de vie.

Ce cadre de vie agréable passe notamment par la qualité des espaces publics du quartier. La résidentialisation des espaces Albarine et Noblemaire ainsi que la reconfiguration de la gare en PEM et l'aménagement de la Place Sépard apporteront un aspect plus qualitatif au quartier avec également la résorption du stationnement pendulaire qui asphyxie le quartier en semaine.

L'animation du quartier par des temps rythmés culturels et sportifs permettront également d'apporter une vie au quartier. On pourra notamment s'appuyer sur le conseil citoyen pour continuer les projets déjà réalisés ou à venir sur le quartier.



Objectif n°6 – Organiser le développement de l'urbanisme et du parc de logements afin de renforcer l'attractivité du quartier

Ces dernières années, de nombreux projets se sont développés sur plusieurs secteurs de la ville entraînant une offre privée trop abondante en collectif et locatif. Cela a pour conséquences de voir des programmes innovants trop chers qui ne se commercialisent pas et des programmes privés qui sont repris en VEFA par les bailleurs sociaux. De ce fait, les investisseurs privés sont frileux sur des programmes en neuf et en locatif.

a. Définir une stratégie foncière dans le PLU

Dans les années à venir, il s'agira de réguler pour mieux maîtriser le développement de l'urbanisation à l'échelle de commune par la mise en œuvre de deux actions :

- l'affirmation du secteur de la Gare comme secteur prioritaire de la commune dans les 3 à 5 ans à venir (dans le cadre de la construction du PLU) impliquant le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs de la commune.
- la définition d'une véritable stratégie foncière et immobilière, autour des gisements fonciers et immobiliers intéressants à maîtriser sur le secteur « Gare », de façon à anticiper l'organisation des opérations.

b. S'appuyer sur le PLH en cours :

Le PLH de la CCPA se décline en 4 grandes orientations qui s'inscrivent dans le projet NPNRU des Courbes de l'Albarine :

Orientation 1 : Organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable

- Etre en mesure d'accueillir les ménages souhaitant s'installer sur le territoire de la plaine de l'Ain à partir des objectifs de développement fixés par le SCOT
- Définir des objectifs de logements sociaux dans les communes de plus de 1000 habitants et initier quelques logements dans les communes rurales pour accompagner la décohabitation des jeunes
- Engager une maîtrise du foncier notamment pour s'assurer de la possibilité de mener des opérations à des coûts accessibles
- Assurer une densification des opérations pour limiter la consommation de foncier nécessaire au développement futur
- Développer davantage une forme en habitat dit "intermédiaire", plus économe en espace, à privilégier aux opérations de lotissements

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et accessible qui réponde à l'évolution des besoins

- Veiller à la concordance entre l'offre de logements du parc et la taille des ménages
- Evaluer les besoins en petits et grands logements pour pouvoir définir des objectifs spécifiques en matière de production
- Etre en mesure de proposer une offre de logements adaptés aux caractéristiques des ménages, en terme de coûts locatifs, de situation de décohabitation, de perte d'autonomie et de sédentarisation
- Développer une offre en accession à prix abordable
- Atteindre le taux de 30% de PLAI dans la programmation de logements sociaux et plafonner à 20% le taux de PLS
- Poursuivre la diversification du parc social sous des formes "intermédiaires" et en renforçant les petites typologies de logements

Orientation 3 : Assurer la modernisation du parc de logements existant, tant social que privé

- Poursuivre la dynamique de rénovation du parc ancien initiée par l'OPAH et de reconquête des centres-bourgs tout en surveillant particulièrement les parcelles cadastrales 7 et 8
- Accompagner les opérations d'acquisition-amélioration conduites par les bailleurs sociaux
- Poursuivre la rénovation thermique du parc social
- Privilégier des opérations d'accession sociale dans l'ancien et veiller à ce que les opérations respectent un écart de 15 à 20% avec les coûts du marché local

Orientation 4 : Répondre aux besoins spécifiques en matière de logements

- Intensifier la production et l'adaptation des logements existants pour les seniors en perte de mobilité
- Assurer un rythme de production suffisant de structures destinées à l'accueil des seniors, tout en veillant à ne pas être emporté par un effet d'emballement, et à diversifier les coûts locatifs
- S'assurer de l'accès au logement des ménages les plus fragiles
- Poursuivre le développement d'une offre locative de petites typologies accessible financièrement pour les jeunes et les publics aux revenus très modestes
- Identifier l'opportunité de proposer quelques logements pour les jeunes en décohabitation dans les communes rurales
- Informer des dispositifs initiés pour l'hébergement des alternants sur le territoire
- Considérer le phénomène de sous-occupation des grands logements et leur temporalité de réintégration sur le marché dans l'évaluation des besoins en logements du territoire
- Continuer l'accompagnement des jeunes vers le logement autonome
- Accentuer la coordination avec le SIAO pour pouvoir mieux évaluer les besoins du territoire en matière d'hébergement d'urgence.

La déclinaison Orientation stratégique / objectifs associés et indicateurs de résultats est disponible en annexe 2.

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.

L'un des premiers engagements qui conditionnent la réussite du projet relève de partenariat et de la solidarité financière autour de ce projet de renouvellement urbain des courbes de l'Albarine. Ainsi la communauté de communes de la Plaine de l'Ain et la ville d'Ambérieu s'engage dans un partenariat fort sur le développement et le rayonnement de ce quartier prioritaire :

- co financement des postes de Chargé de projets Cohésion Sociale et Politique de la Ville et de chargé de projets aménagement du territoire
- Partenariat autour du PEM
- Implantation économique avec l'Ilot des savoirs.

La région Auvergne Rhône Alpes et le département sont également intégrés comme partenaires incontournables du projet.

Autre facteur clef de réussite, la coordination réussie des 2 projets complémentaires au NPNRU : Pôle d'échanges multimodal et Quartier des Savoires. Ces projets vont permettre une mutation accélérée du quartier et vont être un levier essentiel du changement de l'image du quartier en améliorant son attractivité à la fois grâce à une offre de mobilité nouvelle et à l'installation de projets économiques différents sur le territoire.

Les actions relevant de la Politique de la ville sont également des leviers :

- Le conseil citoyen : Mise en œuvre reconnue par arrêté préfectoral en date du 21/12/2015, cette instance spécifique à la Politique de la Ville est portée par AIDA et co-animé par la Ville et le Centre social. Le but est de permettre aux habitants de co-construire la Politique de la Ville.
- Sécurité et prévention de la délinquance :
 - o Réalisation de 2 chantiers éducatifs d'intérêt général à destination de 15 jeunes d'Ambérieu-en-Bugey dans le cadre de l'action Nouveau Départ de la Mission Locale jeune, avec le partenariat de la Sauvegarde de l'Enfance et les services techniques municipaux.
 - o Prévention du décrochage scolaire avec l'organisation de 2 séjours de rupture d'une semaine à Giron avec la Sauvegarde de l'Enfance (mars et novembre) pour 6 et 5 jeunes repérés par le Collège St Exupéry comme présentant de gros risques de décrochages.
 - o Cellules de veille : Suite à la recrudescence des problèmes sur le parc Semcoda de l'Albarine (trafic, dégradations, nuisances sonore, effraction, insécurité), une cellule de sécurité a été organisée par Madame la sous-Préfète. Les forces de l'ordre, les acteurs sociaux, le bailleur et les acteurs publics se sont réunis afin de mettre au point un programme d'actions visant à endiguer la situation.
- Offre scolaire : la carte scolaire a été retouchée en début de mandat pour mieux répartir les élèves du quartier prioritaire et ne pas les concentrer au sein d'un seul établissement scolaire mais sur 2 afin de tendre vers la mixité scolaire

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

Pour que le projet réussisse, il faudra atteindre des objectifs d'excellence dans trois domaines : l'aménagement des espaces publics et privés, l'économie et l'insertion dans l'emploi, l'offre d'habitat.

1/ Espaces publics et privés :

La requalification des espaces publics, avec en premier lieu la Place Sépard pour en faire le cœur de quartier permettra de redonner au quartier une image plus attractive et qualitative. La mise en place d'un stationnement réglementé et payant sur le quartier Gare permettra de réguler le stationnement pendulaire et ainsi supprimer la vision d'un quartier saturé de véhicules.

La création de nouveaux espaces verts et notamment la création d'un Parc en entrée de ville côté Jean de Paris et une trame d'espaces public qui lie le parking longue durée au parc de la résidence « Albarine » de la Semcoda permettra d'augmenter les espaces verts pour donner une qualité d'usage supérieur.

Enfin la résidentialisation des propriétés Albarine et Noblemaire contribuera également à apporter un sentiment plus qualitatif et apaisé au quartier.

2/ Economie et insertion dans l'emploi :

Le territoire de la CCPA est un territoire dynamique en terme économique et d'emploi et il est primordial de tirer parti de ces atouts pour rendre le quartier gare plus attractif.

Plusieurs actions en faveur de l'Emploi sont d'ores et déjà en cours :

- Projet « parcours à l'emploi » entre le Pôle Emploi, le CD 01, la CCPA, le Contrat de Ville, l'Etat et les organismes paritaires collecteurs agréés pour une démarche de territoire alliant insertion et formation pour soutenir l'emploi et la formation
- Maison AGORA avec des nombreuses instances présentes : facilitatrice des clauses sociales, Orsac insertion, Entreprise de travail temporaire d'insertion, appel à projets de la Région pour le développement de l'entrepreneuriat dans les quartiers prioritaires (projet Chez Accel porté par le Lab avec la pépinière du PIPA, Ain geste d'avenir, IPAC, etc. qui sera dans les locaux de l'ancienne Poste en Gare), conciergerie solidaire pour développer du retour à l'emploi par du micro-salariat, Tremplin (structure d'insertion du Département), Alfa3a qui mène un atelier retour à l'emploi pour les bénéficiaires du RSA
- Création d'une fonction de facilitatrice des clauses sociales pour l'intégration des clauses sociales au sein des marchés liés à la mise en œuvre opérationnelles de l'ANRU mais également pour favoriser l'insertion dans l'emploi de public éloigné de l'emploi au sein des entreprises du territoire et notamment du PIPA
- Réalisation d'ateliers informatiques liés au programme « Lutte contre la fracture numérique » dans les quartiers d'Ambérieu en buges.

Enfin la création de l'ilot des savoirs permettra de pérenniser une identité économique forte sur le quartier.



3/ Offre d'habitat :

Comme nous l'avons exposé plus haut, la mutation du quartier ne peut se faire également que par une offre d'habitat plus qualitative et offrant plus de mixité sociale. Le changement d'image du quartier après le projet ANRU permettra d'attirer des investisseurs pour construire une offre différente sur le quartier.

Le projet vise notamment :

- Une baisse de la part des logements sociaux au sein du QPV :
 - Démolition de 15 logements sociaux SEMCODA et reconstitution LLS démolis hors site QPV
 - Construction d'une offre différente et complémentaire sur le site : avec la démolition l'objectif est d'apporter une mixité au niveau de l'offre de logements sur le secteur de la gare tant sur la forme et que sur la typologie (accession, loyers libres...)
- Une gestion des attributions des logements sociaux équilibrée à l'échelle de l'EPCI notamment vers les communes nouvellement concernées par SRU : Villieu Loyes Mollon et Loyettes. Puis à terme d'autres communes dynamiques en terme de programme immobilier : St Jean de Niois et Château Gaillard notamment.
- Une programmation de la production de logements à organiser dans le PLU afin de permettre un meilleur équilibre du marché et un parcours résidentiel positif.
- Un PLU en cours d'élaboration qui devra reprendre les éléments du plan guide dans les OAP.

Il est à noter enfin, qu'en marge de l'ANRU les logements locatifs sociaux SEMCODA et DYNACITE ont bénéficié d'une rénovation énergétique contribuant à une image modernisée du quartier.

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.

Les politiques de l'habitat déclinées dans le PLH visent à rendre plus homogène la répartition de l'offre de logement social sur le territoire intercommunal via des constructions et des démolitions. Ainsi, le NPRNU contribue à ces objectifs. De plus, la politique d'attribution renforcera l'ambition de tendre vers davantage de mixité sociale à l'échelle de l'EPCI.

La CCPA entend mieux polariser son territoire, notamment autour de sa ville-centre. C'est ainsi que le SCOT et le projet de développement économique de l'intercommunalité souhaitent faire du quartier Gare une des portes d'entrées majeures du territoire. Le projet urbain de mixité fonctionnelle renforce de ce fait le projet de la CCPA de faire du quartier Gare une vitrine économique.

Le projet de PEM montre là aussi le lien étroit entre les objectifs urbains du projet ANRU et la politique de l'EPCI en termes de transports et de mobilité. En effet, ce projet de droit commun vient totalement s'articuler afin d'avoir un effet levier pour le quartier prioritaire.

Le PLU est en cours de révision, l'ensemble des objectifs du projet urbain y seront intégrés et les OAP ont été modifiées pour prendre en compte les apports du projet urbain, notamment sur Albarine et Noblemaire.

Enfin, le projet urbain est un élément important dans la stratégie patrimoniale des bailleurs. Dynacité a fusionné avec le bailleur municipal Ambérieu Habitat. Le projet urbain lui permet d'avoir des actions d'amélioration de son patrimoine nouveau avant de le faire converger avec ses critères. De plus, cela permet à Dynacité de travailler sur le peuplement de son parc et de diversifier l'habitat pour permettre à ses locataires d'avoir un parcours résidentiel adapté.

Quant à la Semcoda, le projet urbain vient approfondir son projet de réhabilitation déjà entamé. Le projet urbain lui permet de mieux résidentialiser et de rendre plus lisible ce parc de logements.

L'étude habitat menée durant la phase protocole a permis de mieux définir l'ordre des priorités et de les programmer dans le temps en mettant en avant le fait que la commercialisation d'une offre nouvelle et diversifiée ne pouvait se faire qu'après une intervention sur les espaces publics et les différentes aménités amenant de la valeur ajoutée.

Pour mieux appréhender le projet urbain dans sa globalité, il est important de souligner l'articulation entre les objectifs urbains prioritaires, les politiques d'agglomération et la stratégie patrimoniale des organismes HLM.

Nous allons un focus sur chacune de ces thématiques avec les cartes pages suivantes, certaines opérations relevant spécifiquement de la convention NPNRU, d'autres ne relevant pas de la convention NPNRU mais étant dans la même temporalité, enfin d'autres opérations interviendront après la fin de la convention NPNRU.

Objectifs urbains : Révéler les atouts paysagers du quartier et requalifier les espaces publics :



- Organiser les circulations à l'échelle du quartier en parallèle d'une politique de gestion du stationnement.
- Requalifier le continuum d'espaces publics et paysagers qui fondent l'identité du quartier.
- Faire émerger un espace public fédérateur et rayonnant, permettant la pérennisation d'événements festifs (vogue, festivals, cinéma pleine air...).
- Réinventer la place Sémard dans cette nouvelle structure d'espaces publics.

Politiques d'agglomération : développer de nouvelles aménités pour le quartier, la ville et la Plaine de l'Ain :



- Structurer une «centralité de territoire» autour de la place Sémard pour assurer le développement d'une nouvelle offre de services.
- Requalifier les friches industrielles en pôle économiques distincts (mais complémentaires) ; pour redévelopper des activités en cœur de ville et créer des emplois.

Stratégie patrimoniale des organismes HLM : développer de nouvelles aménités pour le quartier, la ville et la Plaine de l'Ain :



- Réhabiliter et résidentialiser les ensembles collectifs sociaux (SEMCODA + DYNACITE)
- Engager des démolitions ciblées pour redonner une cohérence et/ou recréer des fonciers supports de nouveaux développements
- Proposer une offre combinant : logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés pour s'inscrire dans les besoins du territoire

Article 4.1 La synthèse du programme urbain (éléments clés)

Le scénario privilégié par l'ensemble des partenaires du projet de renouvellement urbain se veut ambitieux et porte les orientations de chacun. Ce scénario a été validé au regard de l'effet levier qu'il peut avoir à moyens et longs termes sur la transformation du quartier. Les impacts et les interactions avec les deux autres projets mis en œuvre sur le secteur (PEM et îlot des Savoirs) ont également été analysés.

Programme urbain valorisé dans la convention NPNRU :

Amélioration du cadre de vie : Requalification de la place Sémard

- Démolition du garage automobile et de la maison du Peuple ;
- Acquisition foncière de commerces/logements ;
- Aménagement de la place et de ses abords ;
- Construction des commerces, logements et bâtiments tertiaires
- Requalification du réseau viaire.

Amélioration du cadre de vie : Résidentialisations

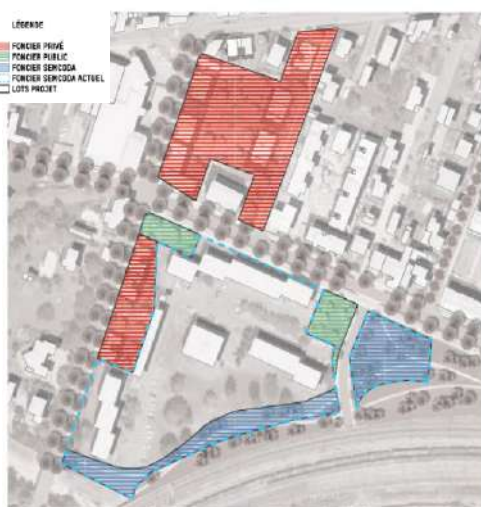
- Résidentialisation des 40 logements du 32 rue du Dépôt (Dynacité)
- Résidentialisation des 91 logements de la résidence Albarine (Semcoda)
- Résidentialisation des 132 logements de l'ensemble Tour A, B, C et D de Noblemaire (Dynacité)

Diversité et qualité de l'habitat : démolition et construction d'une offre de logements diversifiée

- Démolition des 15 logements situés au 1 rue Sarraill de la résidence Albarine (Semcoda)

Albarine :

Etat du foncier Actuel



Etat du foncier à venir

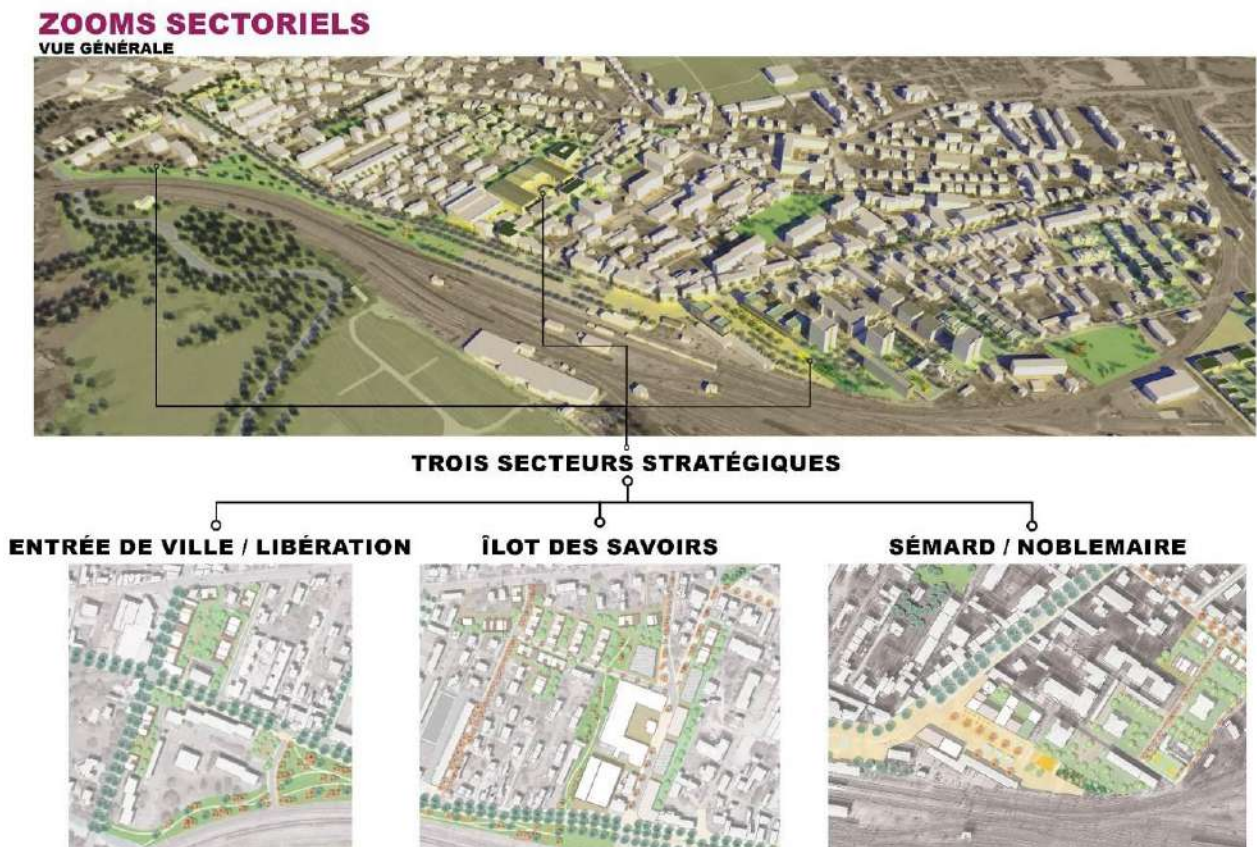


Article 4.2 La description de la composition urbaine

La future composition urbaine tend à renforcer la centralité du cœur de quartier tout en identifiant davantage les différents espaces afin de pouvoir mieux articuler les flux. Deux espaces tertiaires (l'un de services publics et de commerces, l'autre de développement économique) viendront renforcer l'armature que constitue la future place publique.

Cet ensemble est connecté au territoire par un PEM afin d'en assurer l'irrigation. Autour de cette centralité renforcée, en deuxième couronne, viendront se greffer des opérations immobilières nouvelles (petits collectifs et maisons de ville) et des interventions sur l'offre de logements existants. Enfin, des aménagements d'espaces publics et paysagers, une reconfiguration de l'entrée de ville et des opérations immobilières pourront avoir lieu sur les franges vers la fin de la convention ANRU ou au-delà, afin de capitaliser sur la dynamique de renouvellement urbain.

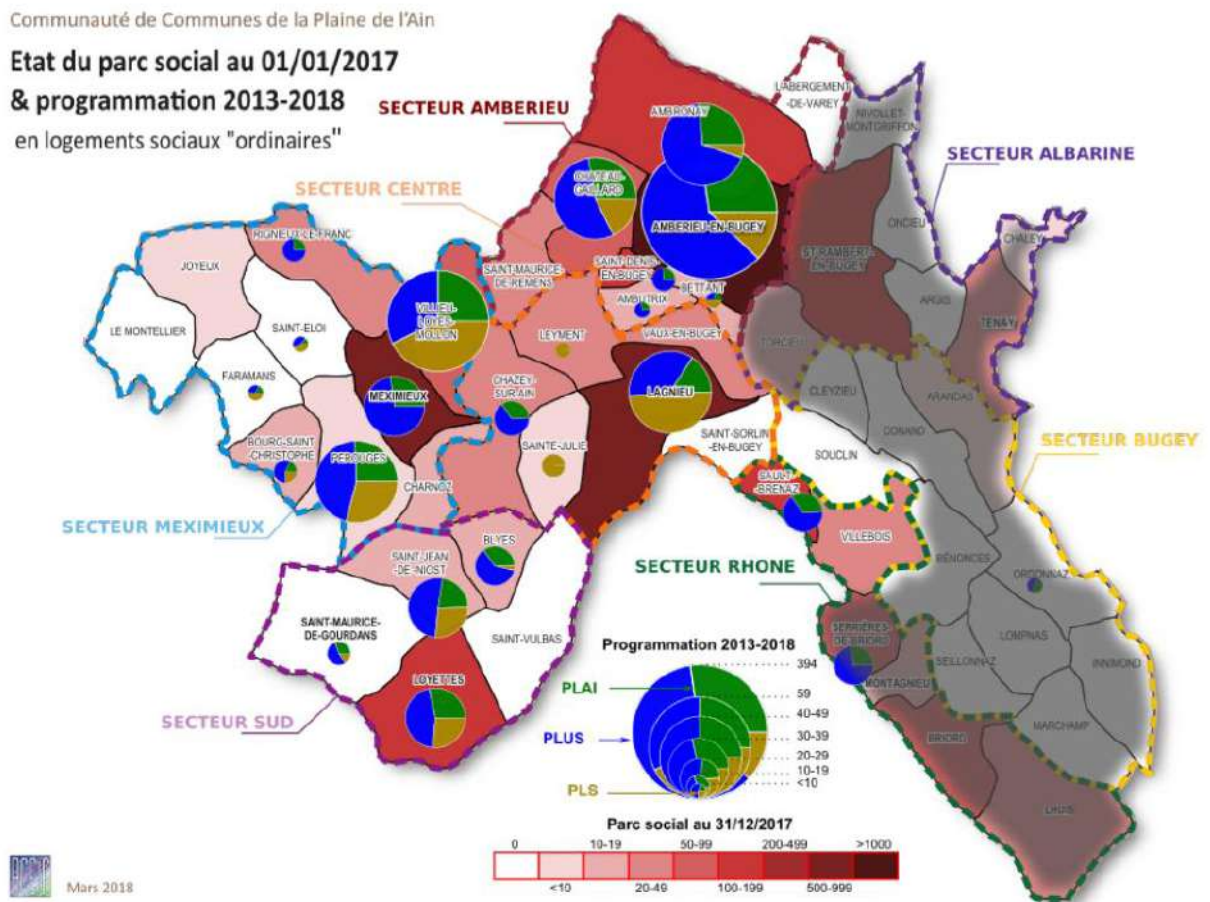
Vue générale du quartier à horizon 2030 :



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

L'ensemble de l'offre locative sociale démolie dans le cadre du projet sera reconstituée, soit 15 logements hors du périmètre du quartier QPV de la commune d'Ambérieu-en-Bugey dont 9 PLAI (60% du total reconstitué).

Le lieu d'implantation de la reconstitution de l'offre de logement sociaux suite à la démolition d'une des tours de l'Albarine n'est pas encore défini. La décision s'appuiera sur les études menées dans le cadre du PLH qui a dressé un bilan précis de l'état du parc social communautaire (voir carte ci-dessous).



Il sera cependant également possible de s'appuyer sur le projet de construction de 400 logements sur la commune de Château Gaillard avec notamment 20% de logements dits sociaux ainsi que sur les projets de construction à l'échelle de l'EPCI dans les années à venir.

Dans tous les cas, la reconstitution sera portée par la SEMCODA au travers d'une ou plusieurs opérations sur le territoire de la communauté de communes en des lieux qui reste à définir.

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

Les objectifs précis en terme de production de logements en accession et accession sociale ou de locatif libre à l'intérieur du quartier (volume, typologie, produit, public cible, localisation, calendrier de réalisation) ne sont pas encore définis.

Néanmoins, l'étude menée dans le cadre du protocole de préfiguration (offre actuelle, dynamique du marché de l'habitat, besoins des ménages concernés, ...) met en avant le fait qu'il faut :

- Des petits collectifs avec en priorité de petites typologies de logement à destination des personnes seules, des familles monoparentales et de jeunes couples.
- Des maisons individuelles pour de jeunes couples avec enfants

Pour obtenir des produits à des prix de sortie abordables pour les publics ciblés, la TVA à taux réduit est un levier que la Ville fait connaître aux investisseurs.

Afin de mobiliser autour de cette diversification résidentielle, les bailleurs sociaux et des opérateurs privés ont été réunis par la Ville afin d'envisager des programmes communs et/ou des échanges de parcelles. Plusieurs promoteurs se sont dit intéressés pour investir à partir de la moitié du programme et/ou sur la fin, une fois que le quartier aura gagné en valeur ajoutée.

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 :

- 2 100 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à la SA HLM Alliade Habitat, filiale du groupe Action Logement, à laquelle par la présente Foncière Logement transfère ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.
- et à 2 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12.5% 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 :
 - 2 droits de réservation correspondant à 12.5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,



En amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services sont formalisés dans une convention ad hoc entre Action Logement Services et le ou les réservataires et organismes HLM concernés.
Ces droits de réservation doivent être cohérents avec la stratégie de relogement et d'attribution mentionnée à l'article 6 de la présente convention.

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

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document² 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.

La convention intercommunale d'attributions, telle que son contenu est défini par l'article L. 441-1-6 du CCH, décline le document cadre d'orientations en matière d'attribution. Elle porte les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain de la présente convention et précise les engagements de chaque signataire pour mettre en œuvre les objectifs territorialisés d'attribution. L'objectif est de finaliser une convention intercommunale d'attribution avant septembre 2020 afin de préciser notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et de définir les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

² Dans le cas particulier où une « convention d'équilibre territorial » ou « CET » est déjà signée sur le territoire concerné par la présente convention pluriannuelle, ou que le projet de CET est suffisamment abouti sur le fond (c'est-à-dire que la politique des attributions et sa déclinaison sur les quartiers en renouvellement urbain y apparaissent clairement), alors la CET peut être annexée à la présente convention en lieu et place du document cadre fixant les attributions en matière d'attribution.

Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux portent en premier lieu sur l'ensemble de la CCPA.

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accueil de publics précaires hors QPV : objectif 25% • Lier accueil des publics précaires et prioritaires, offre de services et besoin d'accompagnement social • Limiter fortement l'accueil de personnes isolées (hors monoparentaux) dans des logements de taille intermédiaire (T3/T4) • Limiter l'accueil de grandes familles où elles sont déjà présentes et où le parc de grands logements est peu présent et les situations de sur-occupation déjà marquées <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie • Favoriser la mobilité pour motif de loyer trop élevé • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuer le développement du parc social pour maintenir le niveau actuel notamment pour les communes pouvant être concernées prochainement par l'obligation SRU et pour répondre aux objectifs SCOT et PLH • Produire une offre plus adaptée aux niveaux de revenus des demandeurs : développer les PLAI et limiter les PLS • Organiser le développement de logements de plus petites typologies et limiter les typologies de type 3 et 4 • Définir les conditions d'évolution du parc ancien public et social pour mieux l'adapter aux évolutions récentes • Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc ancien pour mieux maîtriser le coût des charges énergétiques • Organiser, si possible, une politique d'équilibre des loyers pour les secteurs à fort taux de loyers élevés • Explorer la possibilité d'une politique d'équilibre des loyers par taille de logement (baisse sur les petits et grands logements et hausse sur les logements intermédiaires) • Valoriser l'image du QPV dans le cadre du projet de renouvellement urbain • Veiller à conserver un volume de grands logements à faibles loyers suffisant pour accueillir les grandes familles (hors QPV) • Considérer l'environnement proche des logements dans leur attribution selon le type de ménage demandeur (services de santé pour les personnes âgées, enseignement pour les familles avec enfants, rapprochement du lieu de travail pour les actifs...)

Les orientations pour la ville d'Ambérieu-en-Bugey en matière d'attributions seront de favoriser l'accueil de primo-demandeurs actifs et de ménages précaires hors quartier prioritaire. Il faudra, en parallèle, limiter l'accueil de ménages aux ressources inférieures aux barèmes PLAI sur le QPV. Afin de favoriser les mutations, il conviendra d'encourager la mobilité pour motif de taille de logement inadapté et d'évolution des ménages et d'organiser les mutations à l'échelle communale.

Pour remplir ces objectifs, plusieurs actions sont à prévoir notamment le renforcement de l'offre de petits logements (T1/T2) et de faibles loyers (PLAI), la rationalisation de la construction de PLS, le développement de logements adaptés et la poursuite de la valorisation du parc social (en maintenant des niveaux de loyers attractifs).

Concernant le QPV « Les Courbes de l'Albarine », l'objectif est de donner l'envie d'y venir ou d'y rester, la possibilité d'en changer et les moyens d'en partir. Pour ces secteurs, il s'agira de :

- Prévenir les risques de dégradation ;
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants - Mobilisation des dispositifs de la Politique de Ville qui contribuent au bien être des habitants (en matière de cadre de vie, vivre ensemble, emploi, jeunesse, etc...).
- Veiller aux attributions dans le cadre des objectifs de mixité sociale fixés et consolider les diagnostics sociaux pour les situations les plus difficiles.
- Favoriser le travail partenarial en partageant les difficultés rencontrées au sein du comité de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Eviter l'attribution de logements sur ces secteurs à des ménages précaires et prioritaires. Travail en lien avec les Commissions d'Attributions de Logements.

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de ménages au niveau de ressources > 8576€ (objectif 60%) • Limiter les attributions à des ménages <PLAI • Eviter l'accueil des ménages prioritaires • Limiter l'accueil de personnes isolées, de familles monoparentales dans des logements peu adaptés <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté • Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie • Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, si relogements 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réfléchir à l'évolution de l'offre sur le QPV (démolitions, transformation, construction...) ▪ Développer une offre de petits logements à proximité pour des publics ciblés (jeunes, personnes âgées), sur des loyers intermédiaires (PLUS) ▪ Transformer et réhabiliter le parc de logements existant en favorisant la création de petits logements et la performance énergétique des bâtiments – limiter évolutions des restes à charges ▪ Favoriser la construction de logements privés sur l'offre foncière mobilisable

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Une stratégie de relogement si nécessaire devra donc être définie, notamment avec la ville, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Dans ce cadre, les porteurs de projets et organismes HLM doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. La stratégie de relogement devra être définie, avec les porteurs de projet, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Elle doit permettre d'assurer un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

3 objectifs principaux seront recherchés :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale.

De fait la stratégie doit prévoir de :

- S'appuyer sur un diagnostic préalable ;
- Fixer des objectifs en termes de qualité du relogement et encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages ;
- Préciser le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Les modalités de coopération entre la CCPA, l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour la mise en œuvre de ces objectifs seront les suivantes :

La CCPA fixe le cadre global d'actions de la politique communautaire de peuplement pour l'accès au logement des ménages précaires et prioritaires et le rééquilibrage social des territoires. Elle organise les outils de connaissance et de suivi de l'occupation, de la demande et des attributions en lien avec les ressources existantes (SNE, OPS, données des bailleurs...). Elle présente et met à jour la connaissance de l'occupation sociale du parc de logements et l'analyse de l'évolution des équilibres sociaux recherchés, Elle favorise l'amélioration du fonctionnement des commissions d'attribution pour une prise en compte des attributions conformes aux objectifs à définir.

Elle mobilise les autres réservataires (contingent préfectoral et contingent Action Logement Services) et anime les instances de coordination et de pilotage (Conférence intercommunale du Logement, commission de coordination) et mettra en œuvre le suivi des objectifs de l'accord et l'évaluation de la démarche,

Les organismes de logement social en lien avec les autres partenaires signataires s'engagent à assurer les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux aux publics mentionnés au point III du présent accord. L'objectif d'attribution est décliné par territoire et par commune, dans un souci d'assurer les orientations en matière d'Equilibre territorial. Cette déclinaison prend en compte la pression de la demande et les capacités d'accueil développées par les territoires.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité.

Ils définissent la politique de loyer dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Ils développent l'offre nouvelle avec la CCPA et les communes ainsi que la politique de réhabilitation sur le parc existant en cohérence avec les orientations du PLH.

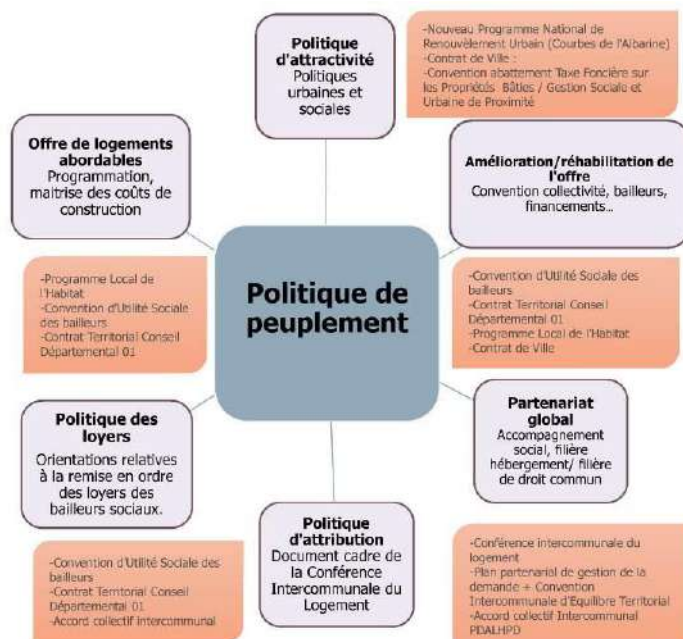
Ils détiennent la connaissance des besoins localisés et gèrent l'équilibre de peuplement et la mixité sociale de leurs parcs, Ils présentent l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions. Ils sont impliqués dans les politiques partenariales d'accès au logement des ménages prioritaires

L'Etat est le garant de la solidarité nationale : Il met en œuvre la loi DALO, le PDALPD avec le Département, Il signe les Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social et assure le rôle de régulateur (DALO, législation, commission d'attribution logement...).

Les communes sont des acteurs essentiels de la politique de peuplement sur leurs territoires en cohérence avec les orientations définies. Elles détiennent la connaissance des besoins localisés et participe aux commissions d'attribution logement (CAL).

Elle s'implique dans la Conférence Intercommunale du Logement et dans la commission de coordination.

La CCPA et ses partenaires doivent également organiser les actions dans plusieurs domaines afin de rendre le plus efficace et opérationnel le fonctionnement de la filière logement social et la stratégie de peuplement. Le Schéma suivant traduit l'ensemble des dimensions à aborder, notamment dans le cadre de l'instance de suivi du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement.



La Convention Intercommunale d'Attribution doit être pensée comme une pièce d'un ensemble plus large : les politiques locales de gestion de la demande et des attributions et les opérations de renouvellement urbain. Ses objectifs doivent donc s'inscrire en comptabilité avec les autres enjeux des acteurs du territoire. L'attribution des logements sociaux ne peut pas être le seul pilier de la politique de peuplement du parc locatif social de la CCPA. En effet, l'ensemble des leviers de la politique locale de l'habitat doivent être mobilisés afin de permettre une mise en œuvre opérationnelle des orientations en matière d'attribution :

- Une politique d'attractivité en direction du quartier en QPV : pour réellement permettre un rééquilibrage territorial de l'occupation sociale des logements sociaux, l'ensemble des outils des politiques urbaines et sociales doivent être mobilisés pour rendre plus attractifs et plus accessibles le quartier qui pâtit d'une image négative (aménagement, transport, services, commerces, etc.).
- Une politique d'offre de logements abordables : il faut continuer de produire des logements sociaux accessibles aux ménages défavorisés, en les répartissant de façon équilibrée sur le territoire, pour éviter les concentrations de ménages précaires que l'on observe dans le quartier de la politique de la ville, mais tout en assurant une bonne accessibilité aux commerces et aux services afin de ne pas accentuer les difficultés de ces ménages.
- Une politique des loyers : la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution et de mixité sociale passera par une évolution du cadre législatif de façon à permettre aux bailleurs sociaux d'adapter les loyers en fonction du niveau de mixité des secteurs.

Les bailleurs sociaux vont confier l'intervention d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à un prestataire extérieur. L'objectif de la mission confié est d'accompagner les habitants pendant toute la durée des phases du relogement :

- Définition des besoins,
- Recherche de logements appropriés,
- Construire, formaliser et mettre en œuvre un projet de relogement,
- Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées, inscrites dans la dynamique partenariale et les dispositifs de droit commun,
- Faciliter le traitement des difficultés en assurant si nécessaire l'interface locataire / collectivités / maître d'ouvrage dans la recherche de solutions,
- Préparer l'insertion des ménages dans leur nouveau cadre de vie,
- Accompagner les familles dans leur relogement effectif,
- Assurer un suivi post relogement,
- Réaliser un suivi administratif des situations de chaque ménage et tenir à jour les tableaux de bords de type RIME nécessaires pour le suivi de la convention NPNRU.

Les bailleurs sociaux, conjointement avec le maître d'œuvre social privilégiera un accompagnement adapté, dans la durée, afin de faciliter et garantir au mieux la réussite du relogement.

Il conviendra de déployer un dispositif d'accompagnement susceptible de prendre en compte les situations difficiles des ménages.

Une instance de collaboration sera organisée : commission, animée par la CCPA et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, et qui réunira au moins une fois tous les 2 mois, les représentants des collectivités locales, les services sociaux du Conseil Départemental, les bailleurs, la CAF et les acteurs associatifs spécialisés au niveau du logement. Lors de cette commission les services sociaux et acteurs



associatifs (référénts/prescripteurs) pourraient faire remonter les situations individuelles « bloquées » et/ou « problématiques », à travers une fiche d'identification modélisée et commune, après accord des personnes concernées. Les demandes de logement non satisfaites et notamment celles des publics les plus fragiles doivent faire l'objet d'une attention particulière. En lien avec le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la commission sera chargée d'analyser ces situations et de mettre en place les réponses adaptées en mobilisant en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement social (Accompagnement Social au Logement (ASL) et Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) entre autres) propres à consolider l'accès au logement de ces publics.

Cette commission devient l'instance centrale et l'outil de régulation entre les bailleurs et les partenaires du logement social.

Elle étudiera les demandes de logement qui nécessitent une approche collective et partenariale, soit :

- Les situations bloquées/urgentes des ménages fragiles ;
- Les demandes de mutation pour lesquelles un diagnostic et une étude partagée sont nécessaires ;
- Les relogements liés à une opération dans le cadre du NPNRU et du Plan de Gestion de la Demande nécessitent également un partage d'informations.

Elle sera l'instance de coordination inter bailleurs et inter partenariale et le lieu adapté pour le traitement de ces demandes de logement. Elle sera par ailleurs un outil d'aide à la décision.

Le suivi et l'évaluation sera assurée par la commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, qui se réunira 2 à 3 fois par an. Elle est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, de représentants : des bailleurs sociaux présents sur le territoire, du département, d'Action Logement, des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département.

Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logements sociaux concernés par la convention intercommunale d'attribution. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement social sur le territoire concerné. Ainsi, elle :

- Définit la liste des prioritaires
- Examine les dossiers des demandeurs concernés par la convention intercommunale d'attribution, sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution et définit les délais de saisie pour les demandeurs fixés par arrêté préfectoral
- Assure le suivi des situations

Pour les opérations de démolitions, de réhabilitations lourdes et de recyclage nécessitant des relogements prévus à brève échéance, le dossier comportera le bilan de l'enquête sociale (profil des ménages, souhaits exprimés par les ménages...) et le plan prévisionnel de relogement.

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

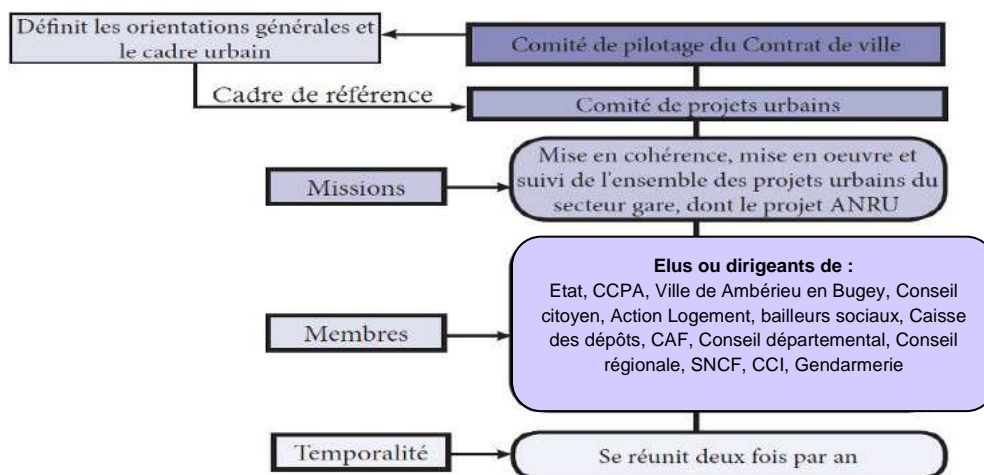
Sur la base de ce qui a été mis en place dans la phase protocole, la volonté de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain est de soutenir la déclinaison opération de la Politique de la Ville depuis l'entrée d'Ambérieu-en-Bugey dans ce dispositif. Ainsi, le poste de chargé de projets Politique de la Ville est financé à 50% (premier poste à bénéficier d'un tel soutien). Depuis, l'ensemble des frais liés aux postes et aux études de la Politique de la Ville et du projet urbain a été partagé entre les deux entités. En plus de cet engagement financier, la CCPA mobilise ses politiques de droits communs en faveur du Quartier gare d'Ambérieu-en-Bugey, comme cela a été préalablement expliqué. Le portage technique et politique est donc commun afin d'avoir une action coordonnée.

Le comité de pilotage Politique de la Ville est co-présidé par Madame la Sous-préfète de Belley, Monsieur le Vice-Président de la CCPA et Monsieur le Maire d'Ambérieu-en-Bugey. Il réunit deux à quatre fois par an l'ensemble des signataires du Contrat de Ville. C'est un espace permettant d'assurer une cohérence globale du projet et d'avoir une approche intégrée entre questions économiques, sociales et urbaines. Il assure la mise en œuvre du Contrat de Ville, définit les priorités d'actions et valide la programmation de l'appel à projets annuel.

Pour compléter le pilotage actuel de la Politique de la Ville, un Comité de Pilotage « Projets Urbains » a été créé afin de traiter spécifiquement des questions urbaines. Il décline les objectifs stratégiques et opérationnels du Contrat de Ville.

Le COPIL « projets urbains » associera les acteurs suivants : Etat, Action logement, Région, Département, Communauté de Communes, Ville, SNCF, CAF, les bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et consignations et Conseil Citoyen. Il sera co-présidé par Monsieur le Vice-Président de l'EPCI, en charge de l'habitat et de la politique de la ville, et Monsieur le Maire d'Ambérieu-en-Bugey.

Les COPIL sont précédés d'instances techniques pré décisionnelles en fonction des sujets, ces instances prennent la forme de groupe de travail ou de COTECH en associant les acteurs impliqués.



Article 7.2 La conduite de projet

L'équipe projet sera composée du Chargé de projets Cohésion Sociale et Politique de la Ville et du chargé de Projets Urbains.

Chargé de Projets Urbains

- Elaborer et suivre l'avancée du projet régional de renouvellement urbain, du projet de pôle multimodal, du projet de "quartier des savoirs" et du projet de nouvelle entrée de ville Sud-Ouest
- Assurer la coordination globale du projet
- Organiser et animer les processus de suivi et de décision efficaces
- Piloter les prestataires
- Assurer la mise en œuvre opérationnelle de la convention de PRU ANRU

Chargé de projets Cohésion Sociale et Politique de la Ville :

- Faire le lien entre les questions urbaines, sociales et économiques
- Mettre en cohérence les projets urbains et le Contrat de Ville

Cette équipe projet aura pour mission d'associer les partenaires principaux du projet au sein d'une équipe d'animation.

L'équipe d'animation se réunira une fois par trimestre, d'une part afin de suivre le PRU, et d'autre part pour assurer la mise en cohérence entre le PRU et l'ensemble des projets urbains. Cette équipe devra garantir l'ambition et la qualité du projet tout au long de la mise en œuvre et plus particulièrement en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Elle sera animée par l'équipe projet et sera composée des membres suivants a minima :

- Chargé de projets Cohésion Sociale et Politique de la Ville
- Chargé de Projets urbains
- Chargé de mission Développement Economique
- Chargé de mission habitat de la CCPA
- Responsable Service Urbanisme de la Ville
- Représentant de la DDT d
- Représentant de la Caisse des Dépôts
- Représentant de Dynacité
- Représentant de la Semcoda
- Représentant du Département
- Représentant de la Région

Les représentants des acteurs économiques et des investisseurs potentiels seront invités aux réunions de l'équipe d'animation afin de les impliquer le plus en amont possible.

Le bilan de la coconstruction menée pendant la phase protocole est très positif. Afin de construire le projet avec un panel large d'habitants, de commerçants, de membres du Conseil Citoyen, d'usagers de la gare et de professionnels, nous avons organisé différentes animations à des moments charnières de la réflexion. Il y a eu :

- 3 réunions publiques ont permis de faire des point d'étapes auprès des habitants du quartier Gare.
- 2 ateliers projet, un fait avec le Conseil Citoyen le 12 mai 2017, l'autre réalisé avec les partenaires le 15 mai 2017



- 2 diagnostics en marchant réalisés par et avec les membres du Conseil Citoyen
- 2 séances d'une journée de présence sur le parvis de la gare pour expliquer le projet et recueillir les idées et avis.

Cela a permis de dégager des axes forts qui ont été transposé dans le projet comme l'importance de développer les espaces verts, la nécessité de retravailler le maillage viaire et le stationnement, l'importance des vues sur la nature, ou encore la pertinence de développer du service afin de redonner de la vie et de l'attractivité à ce quartier.

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

Nous souhaitons continuer d'associer les habitants et usagers au suivi du projet de renouvellement urbain. Pour ce faire, le Conseil Citoyen sera toujours associé (une campagne de renouvellement est en cours) et des réunions publiques permettront de faire des points d'étape.

De plus, la nouvelle maison du projet est en service depuis Juin 2018 au sein du Pôle de services Agora. Elle permettra aux habitants et usagers d'avoir de l'information et de poser des questions tout au long du projet. Le choix de l'intégrer à ce pôle permet que ce soit un espace vivant, avec du passage afin que des personnes qui ne seraient pas venues exclusivement pour cela y aient accès. Elle est située en plein cœur du quartier prioritaire, en face de la gare SNCF. L'équipe projet sera basée dans ce lieu afin de pouvoir répondre aux questions des habitants. On pourra également consulter le plan guide et des planches expliquant le projet urbain, voir la maquette 3D du quartier avant/après, ou admirer une exposition photos dont le thème est le quartier prioritaire. Pour faire vivre cette maison, un poste d'animation mutualisée avec une structure associative a été mis en œuvre.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

L'équipe projet sera composée du Chargé de projets Cohésion Sociale et Politique de la Ville et du chargé de Projets Urbains. Ces deux postes sont cofinancés par la CCPA et la Ville d'Ambérieu-en-Bugey. Ils dépendent tout deux des Directeurs Généraux des Services, afin d'assurer une transversalité et une forte mobilisation. Cette organisation permet une collaboration renforcée entre la Ville et l'EPCI, et leurs services respectifs (marchés publics, comptabilité, communication, secrétariat, services thématiques).

- **Par Semcoda**

Semcoda met en place une structure dédiée avec un chargé de projet spécifiquement attaché au projet de renouvellement urbain d'Ambérieu-En-Bugey, sous la houlette du service Réhabilitation, afin de faire le lien avec les services supports et tous les intervenants de l'opération. Le responsable des projets ANRU sera secondé par un chargé de projet ANRU qui assurera le lien avec tous les intervenants internes et externes, et participera aux instances de travail local accompagné du responsable de l'Agence SEMCODA de Bourg-en-Bresse (Comités techniques, comités de pilotage, groupes techniques de relogement...).

La réalisation des opérations portées par le Maître d'Ouvrage SEMCODA et définies à l'article 9 sont conditionnées par l'obtention des subventions de l'ANRU et / ou des collectivités.

Par ailleurs, la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) a confirmé récemment (mi-novembre 2019) son souhait d'apporter un soutien à la Semcoda compte-tenu de sa situation; ce plan d'aide n'est toutefois pas connu. Une fois les modalités de ce plan définies, la Semcoda, en lien avec le



porteur de projet, sollicitera l'ANRU pour discuter d'une adaptation des aides en lien avec cette situation nouvelle. Si une évolution du soutien de l'ANRU devait-être actée, celle-ci devra se traduire par un avenant, conformément à l'article 13 de la présente 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.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

La stratégie de gestion prévoit de commencer des travaux de démolition et de requalification dès fin 2019 afin de marquer le lancement du projet urbain. Il s'agira ensuite de pouvoir communiquer sur un calendrier opérationnel qui doit être consultable et actualisé régulièrement. La préparation d'un phasage et d'une stratégie de relogement des structures impactées par les opérations est en cours d'élaboration.

Des Diagnostic en marchant vont être mis en place afin de recueillir des remontées de terrain de la part des habitants, anticiper d'éventuels désagréments, et constater les éventuels dysfonctionnements pour les corriger.

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

La stratégie d'implantation d'activités économiques et de développement commercial de la CCPA donne une part importante au pôle gare d'Ambérieu-en-Bugey. L'installation de services aux entreprises et à la population permettra de créer des emplois nécessitant des compétences diversifiées. Ainsi, cela bénéficiera aux publics peu qualifiés et/ou éloignés de l'emploi.

La stratégie d'insertion par l'activité économique mise en place par les partenaires se veut ambitieuse mais adaptée au territoire. En effet, il faudra tenir compte du fait que ce sera la première fois que des clauses sociales seront mises en place, que le réseau des acteurs est encore récent et que le territoire est très dynamique en terme d'emploi. Les marchés concernés seront en majorité ceux de voirie, démolition et construction. Il conviendra d'identifier les lots adaptés.

Afin de coordonner les maîtrises d'ouvrage pour organiser la répartition des objectifs et le rapprochement avec les publics visés, un poste de facilitatrice des clauses sociales est déployé. Elle a le rôle de pierre angulaire entre les maîtres d'ouvrage, le public et les acteurs de l'emploi. Pour faciliter cette mission, ce poste sera basé à la maison des projets (Agora). Cela permettra d'être en lien avec des publics potentiels. En effet, Agora accueillera également la CAF, le SPIP, la PJJ et d'autres structures sociales

dont le public peut potentiellement bénéficier des clauses. La facilitatrice des clauses sera également en lien avec l'équipe projet sur place afin d'affiner la programmation et le suivi de l'exécution des clauses. Enfin, au sein du même bâtiment, une entreprise de travail temporaire est lancée afin de créer une synergie entre la clause et les modalités de réponse à la clause.

En terme qualitatifs, nous souhaitons privilégier les parcours de long terme, avec une possible continuité dans un parcours d'emploi classique (notamment grâce au réseau intérim du territoire). Les publics visés prioritairement sont les jeunes de moins de 26 ans, les seniors, les habitants du quartier prioritaire et les DELD dont les qualifications ne sont plus adaptées au marché local de l'emploi. Le nombre d'heures travaillées dans le cadre des marchés d'investissements, de gestion urbaine et d'ingénierie est estimé à 98961 heures suivant les calculs suivants :

Le montant HT des opérations de travaux est de 8 973 393 euros auquel on applique aux opérations concernées, conformément aux préconisations de l'ANRU, un abattement 30% pour perte de loyers ou acquisition. **Le montant HT retenu pour les opérations de travaux est donc de 6 847 025 euros.** (cf le tableau ci-dessous)

Proposition insertion calculée sur les bases de la maquette NPNRU pour la période 2019 2025								
AMENAGEMENT				montant HT des opérations	montant revu 30% abattement pour acquisitions	taux MO retenu	heures travaillées pour un coût de MO moyen à 30 €	5% des heures travaillées
Démolition de logements locatifs sociaux	Albarine	Démolition / Perte de loyer	SEMCODA	1 068 342 €	747 840 €	45%	11217	560
Aménagement d'ensemble	Semard-Noblemaire	Aménagement d'ensemble (Acquisition foncière + Travaux d'aménagement)	Ville	4 060 155 €	2 842 108 €	44%	41684	2084
OPERATIONS IMMOBILIERES								
Reconstitution de l'offre LLS	Albarine	reconstitution LLS	SEMCODA	1 949 396 €	1 361 577 €	45%	20468	1021
Résidentialisation de logements	Albarine	Aménagement sur espaces privés distinction entre domaine public et	SEMCODA	195 500 €	195 500 €		2925	105
Résidentialisation des logements	Semard Noblemaire	Résidentialisation Noblemaire A, B, C, D	DYNACITE	1 209 000 €	1 209 000 €	40%	16120	806
Résidentialisation	Rue du Dépôt	Résidentialisation des espaces extérieurs	DYNACITE	491 000 €	491 000 €	40%	6547	327
TOTAL				6 847 025 €	6 847 025 €		98961	4903

En fonction des taux de main d'œuvre par opération indiqués dans le tableau ci-dessus et pour un taux d'effort de 5% des heures travaillées, nous proposons donc de fixer un objectif de **4903 heures d'insertion** pour l'ensemble des travaux qui seront réalisés dans le cadre de la convention.

Ce nombre d'heures étant le minimum à réaliser pour l'ensemble du projet. Les calculs d'heures seront ajustés au fur et à mesure du lancement des opérations et d'après l'expérience de la facilitatrice, il devrait y avoir davantage d'heures réalisées.

Les heures d'insertion sur l'ingénierie seront également vues au fur et à mesure du lancement des opérations. En effet, nous adapterons l'effort d'insertion demandé en fonction du cahier des charges et de l'analyse des publics afin que la clause d'insertion soit en adéquation avec les besoins et les capacités du territoire.



Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

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

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

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

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



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

Les opérations à bilan de ce contrat (démolition de logements locatifs sociaux et aménagement d'ensemble) nécessitent un travail de revoyure sur les conditions de transfert du foncier (valorisations foncières). Les opérations peuvent être engagées physiquement dans les conditions applicables par le règlement financier en vigueur (prise en compte des dépenses). Toutefois, ces opérations ne peuvent être financièrement engagées tant qu'un avenant n'est pas mis en place pour fiabiliser ces éléments. Cette mise à jour sera attendue pour le second semestre 2020.

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

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

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

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

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

La date de prise en 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

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

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

- Etudes pré opérationnelles stade AVP et PRO aménagement

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------	--	----------------------------------

prestations externes

Etudes pré opérationnelles + poste de chargé de projets urbains (0,5 ETP)	640-6001005-14-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	CC DE LA PLAINE DE L'AIN	200 000,00 €	10,00%	20 000,00 €		S2	2 019	12 semestre(s)
---	-------------------------	---	--------------------------	--------------	--------	-------------	--	----	-------	----------------

- Concertation, coconstruction, déploiement politique de la ville

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------	--	----------------------------------

moyens internes

concertation, coconstruction, déploiement politique de la ville	640-6001005-14-0002-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €		S2	2 019	12 semestre(s)
---	-------------------------	---	-----------------------------	-------------	--------	-------------	--	----	-------	----------------



Préciser le programme d'études, expertises et moyens d'accompagnement du projet pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU concernant notamment :

- *les études et expertises complémentaires à celles financées dans le cadre du protocole de préfiguration permettant de préciser le programme urbain ;*
- *les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet de renouvellement urbain ;*
- *les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers.*

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU, et renseigner le tableau ci-dessous.

▪ **L'accompagnement des ménages**

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Préciser le dispositif spécifique d'accompagnement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire dans le cadre du projet et d'accompagnement des ménages dont le logement fait l'objet d'une requalification financée par l'Agence. Il peut s'agir :

- *d'actions d'accompagnement social de type « MOUS relogement » (prestation externe ou poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages) ;*
- *d'actions d'accompagnement des ménages aux nouveaux usages (prestation externe).*

Le cas échéant, rappeler les actions menées et financées dans le cadre du protocole de préfiguration.



Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, notamment les opérations financées par l'ANRU générant cet accompagnement et le nombre prévisionnel de ménages concernés, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU, et renseigner le tableau ci-dessous.

MOUS Relogement SEMCODA (suite démolition de 15 logements) :

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
-------------------------------	-------	--	-----------------------------------	--	-------------------------	---	--------------------------------------	--	----------------------------------

prestations externes

MOUS Relogement	640-6001005-14-0003-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	54 000,00 €	50,00%	27 000,00 €	08/04/2019	S2	2 019	8 semestre(s)
-----------------	-------------------------	---	-------------------------------------	-------------	--------	-------------	------------	----	-------	---------------

moyens internes

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Préciser les objectifs prévisionnels de relogement définitif des ménages dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans avec un loyer inscrit dans le bail fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (cf. article R 351-17-3 du CCH).

Le cas échéant, indiquer un premier bilan des relogements avec minoration de loyer réalisés et financés par l'ANRU pendant le protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques telles que les natures d'opération à l'origine du relogement et les maîtres d'ouvrages concernés, les objectifs notamment en termes de typologie de logement et de localisation, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU, et renseigner le tableau ci-dessous.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages à reloger et par typologie		Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses
				T1/T2	T3		
Relogement avec minoration de loyer (2 ménages)	640-6001005-15-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L'AIN	T1/T2		16 000,00 €	08/04/2019
				T3			
				T4/T5 et +	2		

Indiquer dans le tableau ci-après les opérations de relogement avec minoration de loyer



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

Poste de chargé de projets urbain (0,5 ETP) :

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre	
moyens internes										
poste de chargé de projets urbain (0,5 ETP)	640-6001005-14-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	CC DE LA PLAINE DE L'AIN	228 000,00 €	10,00%	22 800,00 €		S2	2 019	12 semestre(s)



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

Indiquer les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dispositifs de pilotage de type ordonnancement des tâches, pilotage des actions et coordination du projet urbain (OPC urbain) auprès du porteur de projet.

Préciser le cas échéant les opérations qui étaient déjà financées dans le cadre du protocole de préfiguration.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU, et renseigner le tableau ci-dessous.

NON APPLICABLE

- La coordination interne des organismes HLM

Indiquer le(s) poste(s) de coordination du projet urbain créé(s) pour les organismes HLM engagés dans un plan avec la CGLLS et pour les interventions réalisées dans les quartiers d'intérêt national.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3 les principales caractéristiques telles que le temps d'affectation prévisionnel du poste au(x) projet(s) en ETP, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU, et renseigner le tableau ci-dessous.

NON APPLICABLE



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

▪ La démolition de logements locatifs sociaux

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain l'un des enjeux du projet urbain est de rendre le quartier Sarrail, proche de la Gare dont l'objectif est devenir un pôle multimodal, plus attractif en développant l'offre d'habitat et l'activité tertiaire. La démolition des 15 logements au 1 Place Sarrail permettra de créer de nouveaux espaces publics et des axes de circulation en adéquation avec l'opération d'aménagement d'ensemble pour relier le quartier à la place Sémard, coeur de la vie du quartier.

Maîtrise d'ouvrage SEMCODA Énumérer les opérations de démolition de logements locatifs sociaux en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- *la maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme HLM est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;*
- *le périmètre concerné (nombre de logement notamment) ;*
- *les éventuels coûts d'acquisition des immeubles indispensables à l'opération ;*
- *le taux de vacance moyen structurel lié à la prise en compte d'une indemnité pour perte d'exploitation ;*
- *le nombre de ménages à reloger ;*
- *le montant de valorisation foncière déterminé au regard des destinations prévues ;*
- *le déficit prévisionnel subventionnable par l'ANRU ;*
- *le taux de subvention retenu sur le déficit ;*
- *le montant de subvention ANRU prévisionnelle ;*
- *le calendrier de réalisation prévisionnel.*



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 15 logements + 10 garages au 1 Place Sarraïl	640-6001005-21-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	980 474,92 €	90,00%	882 427,43 €	08/04/2019

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE



▪ **L'aménagement d'ensemble :**

Aménagement de la place Sémard et de ses abords :

- Requalification de la place Sémard en continuité avec le parvis de la gare d'Ambérieu : implantation à terme d'un pôle de commerces, services et de logements en partie Nord et d'un pôle de services en partie Nord
- Création d'une aire de jeux en prolongement de la place Sémard
- Création de jardins partagées en centralité du quartier
- Reprise des rue Margot et Noblemaire
- Création / aménagement d'une piste cyclable partant de la place Sémard et traversant le QPV le long de l'avenue Sarrail

Maîtrise d'ouvrage Commune d'Ambérieu en Bugey.

Début des travaux : S1 - 2020

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Aménagement d'ensemble place Sémard en lien avec le quartier Noblemaire et le parvis de la gare	640-6001005-24-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY	4 686 821,35 €	25,54%	1 197 014,17 €	



Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'ANRU

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

Présenter la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et renseigner les deux tableaux ci-dessous.

Pour les opérations qui ne sont pas encore précisément identifiées, indiquer les objectifs de reconstitution de l'offre par maître d'ouvrage et les étapes nécessaires (calendrier) pour achever leur programmation.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU.

La répartition de la programmation de la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux n'est pas encore connue à ce jour.

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'ANRU	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf					
PLUS AA					
<i>Total PLUS</i>	40%	Non défini à ce jour	Non défini à ce jour		
% PLUS sur le total programmation					
PLAI neuf					
PLAI AA					
<i>Total PLAI</i>					
<i>% PLAI sur le total programmation</i>	60%	Non défini à ce jour	Non défini à ce jour		
<i>Total programmation</i>	15	Non défini à ce jour	Non défini à ce jour	0	



Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution suite démolition 1 place sarraïl	640-6001005-31-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	PLUS	6	40 200,00 €		40 200,00 €		S2	2020	12 semestre(s)
				PLAI	9	71 100,00 €	56 700,00 €	127 800,00 €				
				total	15	111 300,00 €	56 700,00 €	168 000,00 €				

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

NON APPLICABLE

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

NON APPLICABLE



La résidentialisation de logements

- La résidentialisation de logements locatifs sociaux

SEMCODA : résidentialisation de la résidence Albarine. :

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
résidentialisation patrimoine SEMCODA rue Albarine	640-6001005-34-0002-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	195 500,00 €	40,00%	78 200,00 €	26/04/2019

DYNACITE : résidentialisation de la résidence Noblemaire :

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation 132 LLS rue Noblemaire	640-6001005-34-0001-001	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	DYNACITE OFFICE PUB HABITAT AIN	1 207 500,00 €	40,00%	483 000,00 €	



DYNACITE : résidentialisation de la résidence du dépôt :

Libellé précis	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses
Résidentialisation 40 LLS rue du dépôt	640-6001005-34-0001-002	01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	DYNACITE OFFICE PUB HABITAT AIN	491 050,00 €	40,00%	196 420,00 €	

Énumérer les opérations de résidentialisation de logements locatifs sociaux en renseignant le tableau synthétique ci-dessous.

Pour chaque opération, décrire dans la fiche descriptive en annexe C3, les principales caractéristiques et objectifs, les éventuelles conditions spécifiques de financement déterminées par l'ANRU. Les éléments suivants doivent y être particulièrement précisés :

- la maîtrise d'ouvrage (et indiquer si l'organisme HLM est engagé dans un plan avec la CGLLS) ;
- la localisation des LLS concernés en précisant si ces logements font l'objet d'une requalification financée par l'ANRU ;
- la nature des travaux d'aménagement (traitement des espaces extérieurs privé du bâtiment de logement y compris les espaces de stationnement jusqu'à la limite de l'espace public/privé, travaux de délimitation des propriétés, et dans le cas où les logements ne sont pas requalifiés avec l'aide de l'ANRU, restructuration des halls d'entrée des immeubles et intervention sur les locaux favorisant le tri sélectif) ;
- le coût prévisionnel de l'opération ;
- l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le taux de subvention retenu sur l'assiette subventionnable par l'ANRU ;
- le montant de subvention ANRU prévisionnelle ;
- le calendrier de réalisation prévisionnel.



- **La résidentialisation de copropriétés dégradées**

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE



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.

NON APPLICABLE

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

NON APPLICABLE



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

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

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

NON APPLICABLE

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

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

NON APPLICABLE



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

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

NON APPLICABLE



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

NON APPLICABLE



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

NON APPLICABLE

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 s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 3 110 861,60 €, comprenant 2 999 561,60 € de subventions, et 111 300 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
 - 3 110 861,60 € concours financiers prévisionnels comprenant 2 999 561,60 € de subventions et 111 300 € de volume de prêts portant sur les quartiers d'intérêt régional,
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 54 000 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts. Ces prêts pourront être directement sollicités auprès de la Direction Régionale de la Banque des Territoires. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales. En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement. A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, mieux répondre à leurs besoins.

Via la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

- la participation financière de la région Auvergne Rhône Alpes s'entend pour un montant de 2 000 000 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la région.
- La participation financière de la commune d'Ambérieu s'élève à 884 000 euros répartis à 52 000 euros pour les études d'ingénierie et 832 000 euros pour les travaux d'aménagement de la Place Sémard.
- La participation financière du Département de l'Ain, partenaire du programme, se monte à hauteur de 111 000 € notamment en soutien à l'opération de démolition et de reconstitution de l'offre
- La Communauté de communes de la plaine e l'Ain apporte son soutien à hauteur de 328 000 euros notamment sur les opérations d'ingénierie.

Pour rappel :

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

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention³ :

Quartier concerné (nom et numéro du QPV)	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
QP 001005 (phase protocole)	131 000 euros	0	131 000 euros
QP 001005 (phase convention)	2 999 561,60 euros	111 300 euros	3 110 861,60 euros
Totaux :	3 130 561,60 euros	111 300 euros	3 241 861,60 euros

³ 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. 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.

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

Le versement des aides accordées par la région Auvergne Rhône Alpes est soumis à un ordre de service de démarrage des travaux, y compris travaux de démolition intervenant avant le 31/12/2020.

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres 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.

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

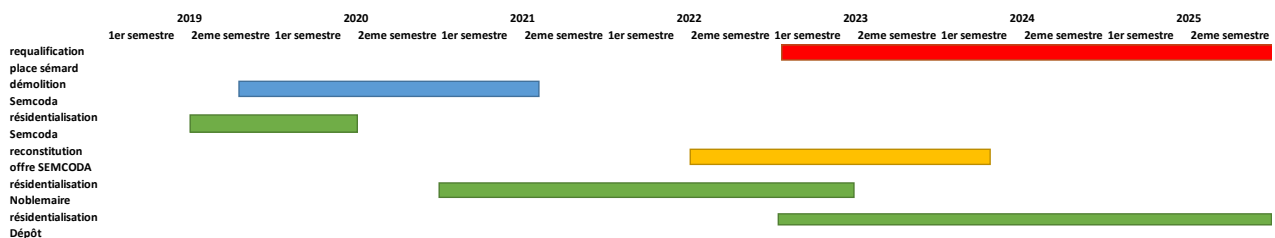
Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé à l'article 9.1.1. de la présente convention.

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le S1 - 2019 et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le S1 – 2025.

Le phasage opérationnel prévu pour la mise en œuvre du projet est encore à affiner grâce aux études pré-opérationnelles. L'ordonnancement, l'enchaînement et un calendrier indicatif peuvent être présentés ainsi.



Phasage des différentes opérations :



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 solde⁴ 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.

⁴ *Il s'agit du dernier paiement ou recouvrement de subvention par l'ANRU.*

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

Le porteur de projet s'engage à fournir à l'Agence une version numérisée du dossier projet, une fiche descriptive de présentation des enjeux, des objectifs et du programme du projet de renouvellement urbain ainsi **que des témoignages, des images et des documents libres de droit** 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 associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.

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

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent également à respecter les obligations de communication propres à la Région AURA (phase chantier et post chantier).

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.

Signatures:

<p>Le/La Préfet de l'Ain de Etat</p>	<p>DocuSigned by: Arnaud COCHET 4F7B70DAA4CD4FF...</p>
<p>Le/La Président de Conseil Départemental de l'Ain</p>	<p>DocuSigned by: Jean DEGUERRY EADCA3263C764DD...</p>
<p>Le/La Directeur Régional de la Caisse des Dépôts de Banque des Territoires Philippe LAMBERT</p>	<p>DocuSigned by: Philippe LAMBERT CD460DECD A2848B...</p>
<p>Le/La Maire de Commune d'Ambérieu-en-Bugey Daniel Fabre</p>	<p>DocuSigned by: Daniel FABRE 95C451E86CBD460...</p>
<p>Le/La Directeur Général de Dynacité</p>	<p>DocuSigned by: Marc GOMEZ 557E7089D7CB4FF...</p>
<p>Le/La Président de Région Auvergne Rhône-Alpes</p>	<p>DocuSigned by: Laurent WAUQUIEZ 080BD3BCA2454F9...</p>
<p>Le/La Directrice Générale de Alliade Habitat</p>	<p>DocuSigned by: Elodie AUCOURT 6E732C1C3D1B46D...</p>

Le/La Président

de Association Foncière Logement

DocuSigned by:

Hugues VANNEL

5A3566E4AD4D4EE...

Le/La Directeur Régional Auvergne Rhône-Alpes

de Action Logement

DocuSigned by:

Nicolas BONNET

3C1E03D23C6E41E...

Le/La Directeur

de SEMCODA

DocuSigned by:

Bernard PERRET

063EB8B6F6804D3...

Le/La Président

de Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

DocuSigned by:

Jean-Louis GUYADER

92FE03F75583482...

Le/La Délégué territorial de l'Anru dans le département de

l'Ain

de Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

DocuSigned by:

Arnaud COCHET

4F7B70DAA4CD4FF...

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet :

- A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville
- A2 Carte de présentation du ou des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain permettant de localiser les équipements structurants et le patrimoine des différents organismes HLM notamment, et le cas échéant en précisant ceux concernés par le projet d'innovation soutenu au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA ou du volet « quartiers » de l'action TI du PIA
- A3 Carte(s) ou schéma(s) présentant les différents éléments du diagnostic et plus particulièrement le fonctionnement urbain du quartier
- A4 Synthèse de la phase protocole (rappel des opérations financées, description des modalités d'association des habitants et présentation des principales conclusions des études et groupes de travail mis en œuvre pendant le protocole)
- A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU
- A6 Tableau de bord des objectifs urbains
- A7 Schéma de synthèse pour traduire les objectifs urbains prioritaires retenus sur chacun des quartiers, à une échelle intermédiaire entre l'agglomération et le périmètre strict du QPV
- A8 Plan guide du projet urbain
- A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées
- A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre
- A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification
- A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement

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

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

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

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

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

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

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

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

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

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

D2 Convention spécifique relative au projet de gestion le cas échéant

D3 Charte de la concertation le cas échéant

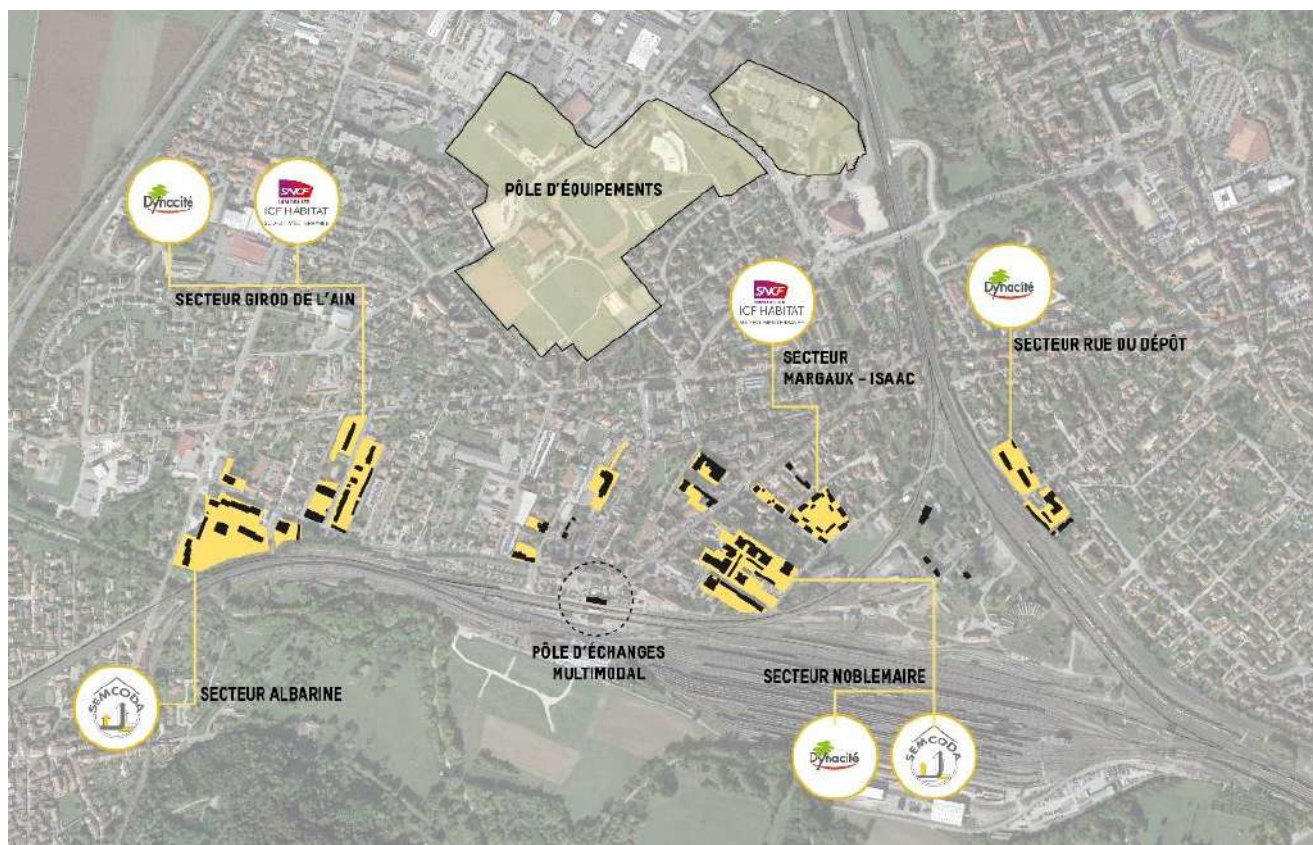
D4 Autre, le cas échéant

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

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



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



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

L'objectif de la phase de préfiguration du projet était d'aboutir en fin d'année 2017 à un projet urbain d'ensemble cohérent et répondant aux enjeux urbains, sociaux, et paysagers jugés comme prioritaires. Une convention de renouvellement urbain sera formalisée avec l'ANRU au premier trimestre 2018.

Le périmètre de réflexion de la stratégie urbaine englobe également les périmètres des deux projets CEPR, le quartier des Entreprises et des Savoirs et l'aménagement du pôle multimodal.

Le quartier pâti de nombreux dysfonctionnements dont les problèmes de stationnement sont au cœur des préoccupations des habitants et des usagers de la gare. La solution à ce problème de stationnement est intimement liée à un projet d'aménagement d'ensemble qui intègre l'ensemble des composantes sociales, économiques et environnementales.

Les opérations suivantes ont été menées afin de mener un diagnostic cohérent sur le quartier :

- Chargé de projet CCPA
- Etude et stratégie urbaine CCPA
- Etudes de peuplement et du marché de l'habitat
- Chargé de projets Cohésion sociale et politique de la ville
- Assistance à maîtrise d'ouvrage sociale
- Etude déplacements, circulations et stationnements
- Diagnostics en marchant
- Etude urbaine et patrimoniale du parc social

L'ensemble de ces actions menées en associant les habitants notamment via le conseil citoyen a permis d'aboutir au plan guide qui permet d'assurer la cohérence du développement de l'urbanisation du quartier d'ici à 2030, la coordination et l'ordonnancement des opérations.

Conclusions des études menées :

1) Une armature d'espaces public et paysagère

- Constituer « un fil vert » support de mobilité et d'usage de proximité
- Retrouver la trame des espaces publics historiques :
 - o Requalifier l'esplanade de la gare pour faire émerger un espace fédérateur et rayonnant à l'échelle du territoire ;
 - o Reconfigurer la place Sémard et l'inscrire dans la nouvelle structure d'espaces publics ;
 - o Réhabiliter et résidentialiser le patrimoine social (Dynacité et SEMCODA) en lien avec l'évolution du quartier ;
 - o Engager et encadrer des opérations de développement pour offrir une nouvelle forme d'habitat et redynamiser le quartier ;

→ Ces orientations sont validées par les membres du comité de pilotage.

2) Réglementer le stationnement

Engager une politique de gestion du stationnement à court terme, d'ici la fin de l'année 2018, localiser un parking en ouvrage à moyen terme en vue de libérer de l'espace sur la voirie en faveur notamment des piétons ou des espaces verts

→ **L'hypothèse de la localisation du parking en ouvrage au sein de l'îlot des entreprises et des savoir au sein d'un bâtiment permettant l'accès à la fois à l'avenue Sarrail et à la rue E. Bravet est validé par les membres du comité de pilotage.**

3) Inscrire la programmation urbaine en réponse aux besoins de mixité du quartier, de la ville et du territoire :

a. **Proposer une offre combinant logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés** pour l'inscrire dans les besoins du territoire (objectifs de développement à encadrer et à inscrire dans le futur PLU).

b. **Promouvoir les valeurs économiques du quartier par le développement de l'îlot des Savoirs** (12 000m² SDP potentiel constructif) qui s'articule autour de 3 pôles (pôle entreprises/tertiaire ; pôle formation ; pôle culture et loisirs) qui tirent parti de l'environnement : proximité du PEM, déploiement d'une offre de formation et du repositionnement du lab01.

Le potentiel de développement en terme d'immobilier d'entreprise serait de l'ordre de 3 500 à 6 000 m² à moyen terme. La mixité des fonctions est un facteur important pour la réussite de ce projet.

3 grands pôles pour construire la programmation de l'îlot des entreprises et des savoirs :

α Pôle entreprise : développer en lien avec les entreprises et les actifs présents sur le quartier les tiers lieux (adossé au lab 01 et au coworking), un hôtel d'entreprises pour l'aide à la création d'entreprises (mise à disposition et mutualisation de service administratifs, d'espaces de travail), un groupement d'employeurs, une offre hôtelière

α Pôle formation : repositionnement et développement de l'ECAM, de filières du Numérique (en projet), de formation pour les personnes en situation de handicap, développement du logement étudiant

α Pôle culture et loisirs : une nouvelle offre de services et de lieux animés en cœur de quartier en lien avec les habitants et les futurs entreprises afin d'apporter un cadre de travail agréable et atypique → privilégier l'implantation de ce lieu dans les halles Cordier

→ Définir un concept de développement (identité, valeur d'usages ...) et engager un travail de marketing porté par le CCPA pour donner de la visibilité à ce projet à l'extérieur du territoire (ambition territoriale, départementale voir régionale). Le quartier de la gare n'a actuellement pas d'adresse économique.

- c. Développer un **parc d'activité, à plus long terme, sur le secteur du dépôt** en tirant partie des synergies avec la SNCF

4) Conforter la centralité commerciale et de services autour de la Place Sépard

- a. **Implantation d'une locomotive commerciale** (Supérette moyenne surface / enseigne nationale)
 - b. **Valoriser, diversifier l'offre existante en lien avec les nouveaux usages attendus** (brasserie / restauration traditionnelle / restauration légère), utiliser le patrimoine du bâti ferroviaire pour développer des kiosques sur l'espace public
 - c. **Diversifier l'offre de services** : mairie annexe, centre social, crèche, poste / nouveau pôle de services publics en lien avec la CAF et les services du département / rassembler l'ensemble de ces services dans un bâtiment connecté au parvis gare et au cœur de quartier
 - d. **Développer un pôle médical** : regrouper les activités médicales présentes sur le quartier / une maison de santé
- En termes de stratégie urbaine, la place Sépard est l'opération d'aménagement à engager dans un premier temps et à court terme. L'effet ricochet sur les autres opérations sera important.

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



Annexe à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

Tableau de bord de suivi des objectifs urbains du projet PRIR le quartier des Courbes de l'Albarine

La vocation du quartier à 10-15 ans dans son territoire

code quartier : QP001005

En s'appuyant sur le développement de l'activité économique et tertiaire, il s'agit de restructurer le quartier afin de faire émerger une polarité forte rayonnant à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Ce nouvel espace central, de vie, de déplacements et d'activités sera attractif pour de nouveaux ménages (mixité sociale), des salariés et des acteurs économiques.

Le périmètre sur lequel les objectifs du projet sont suivis

Il se compose des IRIS listés ci-après:



Quartier vécu "Quartier Gare"

Quartier Prioritaire "Courbes de l'Albarine"

010040102 -
Longeray-Gare

93% du QPV

010040202 - Tired-
Les Allymes

7% du QPV

Le QPV se situe à 93% sur l'IRIS de l'INSEE nommé « Longeray-Gare ». Cependant, le territoire prioritaire ne représente que 1/3 de l'IRIS en question ce qui est peu représentatif et exploitable

Il est quasi impossible d'extraire des données pour notre territoire. De ce fait le calcul d'indicateur de résultat et d'impact est compromis.

Les objectifs urbains recherchés par le projet et les indicateurs associés

1. Valoriser le quartier en requalifiant la trame d'espaces publics et les secteurs stratégiques du quartier

Objectif incontournable du
NPNRU auquel il se rapporte
majoritairement :

renforcer l'ouverture du quartier et la
mobilité des habitants.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Etat des espaces publics ciblés	Etat actuel	Etat conforme	plan guide	Création de la place Sémard Création d'espaces verts Désengorgement du stationnement	
Nbre de nouveaux m ² d'espaces publics créés					
Nbre de m ² d'espaces verts créés					

2. Organisation du stationnement et de l'intermodalité au service d'espaces apaisés pour les habitants du quartier

Objectif incontournable du
NPNRU auquel il se rapporte
majoritairement :

renforcer l'ouverture du quartier et la
mobilité des habitants.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
Situation du stationnement sur le quartier	Saturation	Appaisé	Fluidié	Mise en stationnement réglementé du stationnement sur voirie Création de parking payants : nappe SNCF, parking CCPA	
Niveau d'intermodalité	faible	moyen	élevé		
Nbre de linéaires aménagés en mode doux (Avenues Salengro / Sarraill)					
Fréquentation des lignes bus TAM et cars à destination de la gare					
Qualité de la desserte du quartier en transports collectifs					
Fréquentation des hubs mobilité					

3. Développer la mixité fonctionnelle

Objectif incontournable du
NPNRU auquel il se rapporte
majoritairement :

favoriser la mixité fonctionnelle et
consolider le potentiel de développement
économique.

Indicateurs de résultat	T0	T Fin de convention	T Long terme	Eléments de contexte explicatifs de la cible visée	Eléments du programme urbain explicatifs de la cible visée
100% des commerces relocalisés sur la place sémard				Création de la place Sémard comme centralité du quartier : usage mixte avec commerces de proximité, logements, offres de services	
Couverture et diversité de l'offre commerciale dans le quartier					
100% des forains maintenus (marché place Sémard)					
Tx de vacance égal au taux sur les 5 dernières années					
Fréquentation du pôle AGORA				Nouvelle fonction économique du quartier avec l'îlot des savoirs et des entreprises	
Fréquentation du pôle de services intercommunal					
Fréquentation de la maison médicale					
15 - Offre de services dans le quartier	faible	Nouvelle offre sur la Place Sémard			
16 - Offre d'équipements dans le quartier	faible	Nouvelle offre sur la Place Sémard			
17 - Fonction économique du quartier	faible	1e tranche de l'îlot des savoirs	commercialisation de toutes les tranches		

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





**MISSION D'ÉTUDE DE STRATÉGIE URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE DES
COURBES DE L'ALBARINE ÉLARGIE AU PÉRIMÈTRE DU QUARTIER-GARE
AMBÉRIEU-EN-BUGEY**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN
RÉUNION PUBLIQUE - 10 JUILLET 2018**

ÉQUIPE INTERLAND

INTERLAND (MANDATAIRE) - ARCHITECTURE URBANISME CONCERTATION

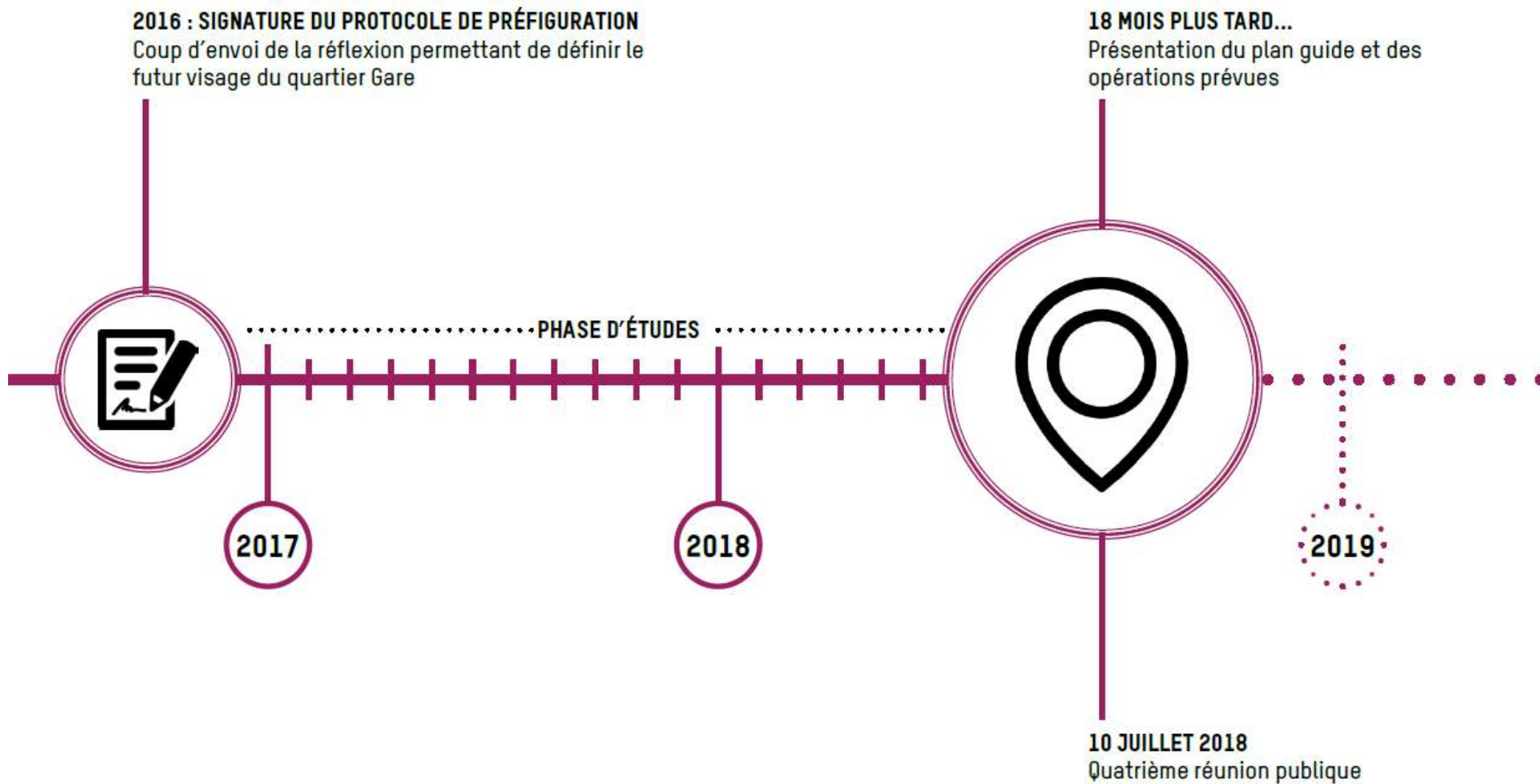
AGENCE APS - PAYSAGE

AID - PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

SCE - MOBILITÉ ET VRD

TRIBU - DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

RAPPEL DU CALENDRIER GÉNÉRAL



An aerial photograph showing a dense residential area with a mix of green spaces and buildings. A railway line runs through the upper left portion of the image. The surrounding landscape consists of agricultural fields and some forested areas.

RAPPEL DES ORIENTATIONS

**MISSION D'ÉTUDE DE STRATÉGIE URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE DES
COURBES DE L'ALBARINE ÉLARGIE AU PÉRIMÈTRE DU QUARTIER-GARE
AMBÉRIEU-EN-BUGEY**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN
RÉUNION PUBLIQUE - 10 JUILLET 2018**

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

OBJECTIF DU PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

RÉVÉLER LES ATOUTS PAYSAGERS DU QUARTIER ET REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS



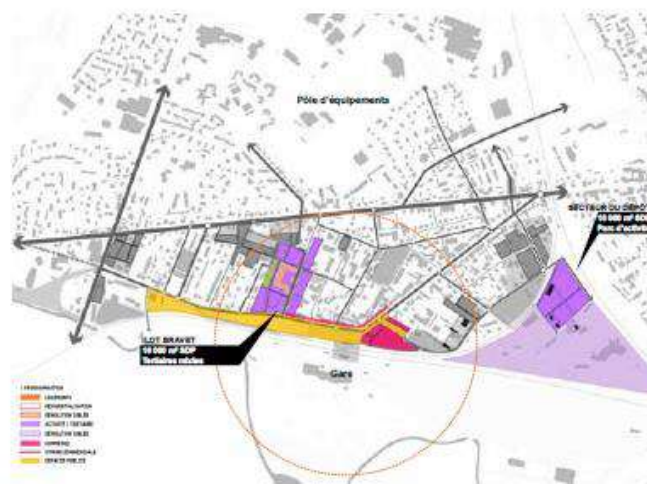
_ Organiser les circulations à l'échelle du quartier en parallèle d'une politique de gestion du stationnement.

_ Requalifier le continuum d'espaces publics et paysagers qui fondent l'identité du quartier.

_ Faire émerger un espace public fédérateur et rayonnant, permettant la pérennisation d'événements festifs (vogues, festivals, cinéma pleine air...).

_ Réinventer la place Sémard dans cette nouvelle structure d'espaces publics.

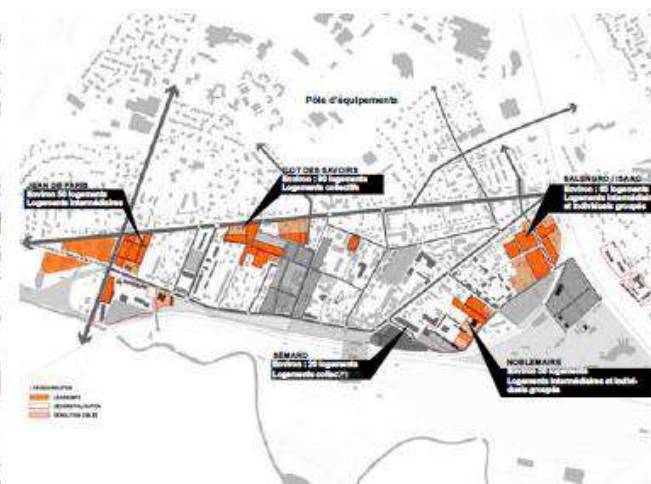
DÉVELOPPER DE NOUVELLES AMÉNITÉS POUR LE QUARTIER, LA VILLE ET LA PLAINE DE L'AIN



_ Structurer une «centralité de territoire» autour de la place Sémard pour assurer le développement d'une nouvelle offre de services.

_ Requalifier les friches industrielles en pôle économiques distincts (mais complémentaires) ; pour redévelopper des activités en coeur de ville et créer des emplois.

VALORISER LE CADRE RÉSIDENTIEL EN MÊLANT RÉHABILITATION ET DÉVELOPPEMENT



_ Réhabiliter et résidentialiser les ensembles collectifs sociaux (SEMCODA + DYNACITE).

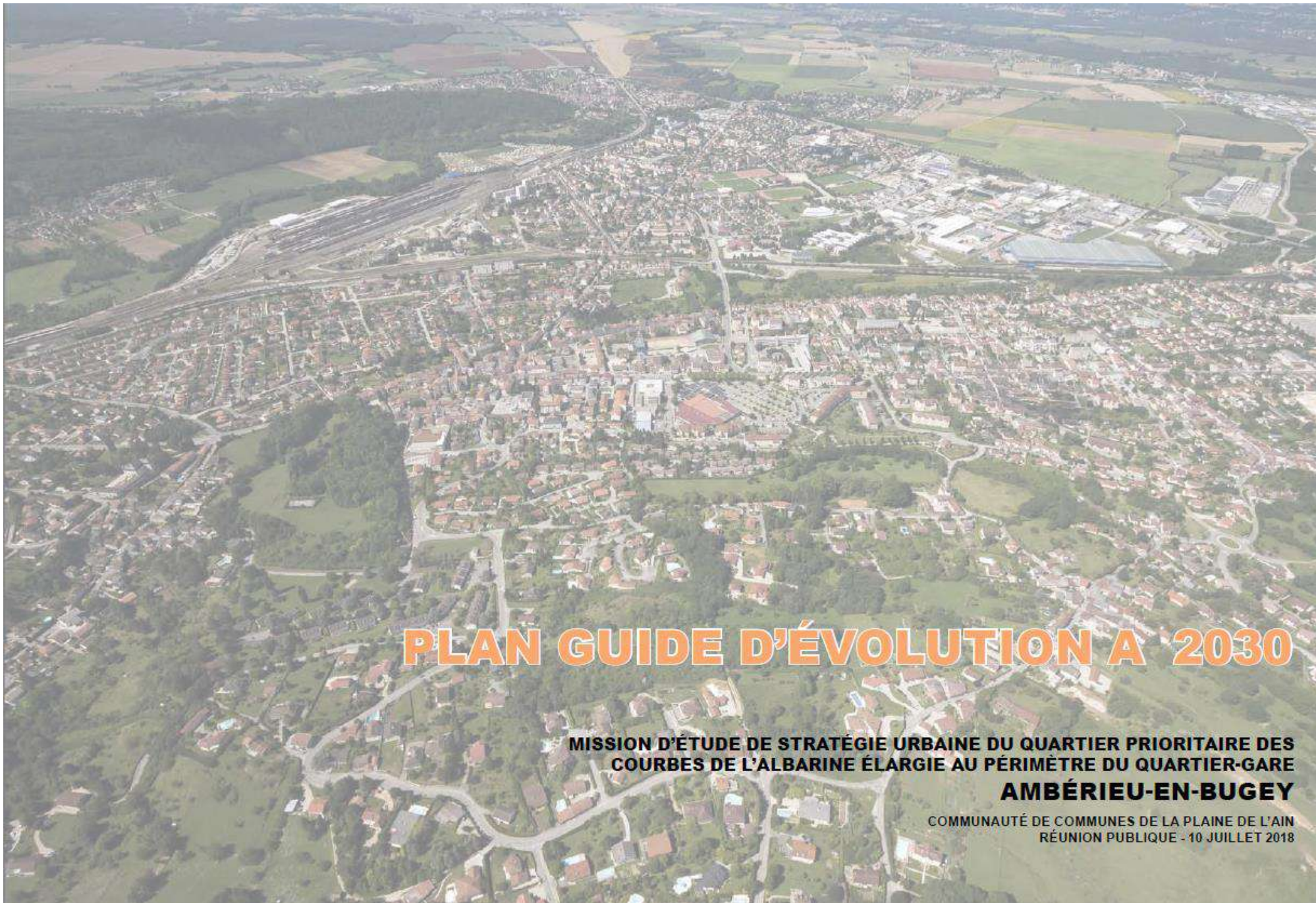
_ Engager des démolitions ciblées pour redonner une cohérence urbaine et/ou recréer des fonciers supports de nouveaux développements.

_ Proposer une offre combinant : logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés pour s'inscrire dans les besoins du territoire.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES





PLAN GUIDE D'ÉVOLUTION A 2030

**MISSION D'ÉTUDE DE STRATÉGIE URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE DES
COURBES DE L'ALBARINE ÉLARGIE AU PÉRIMÈTRE DU QUARTIER-GARE
AMBÉRIEU-EN-BUGEY**

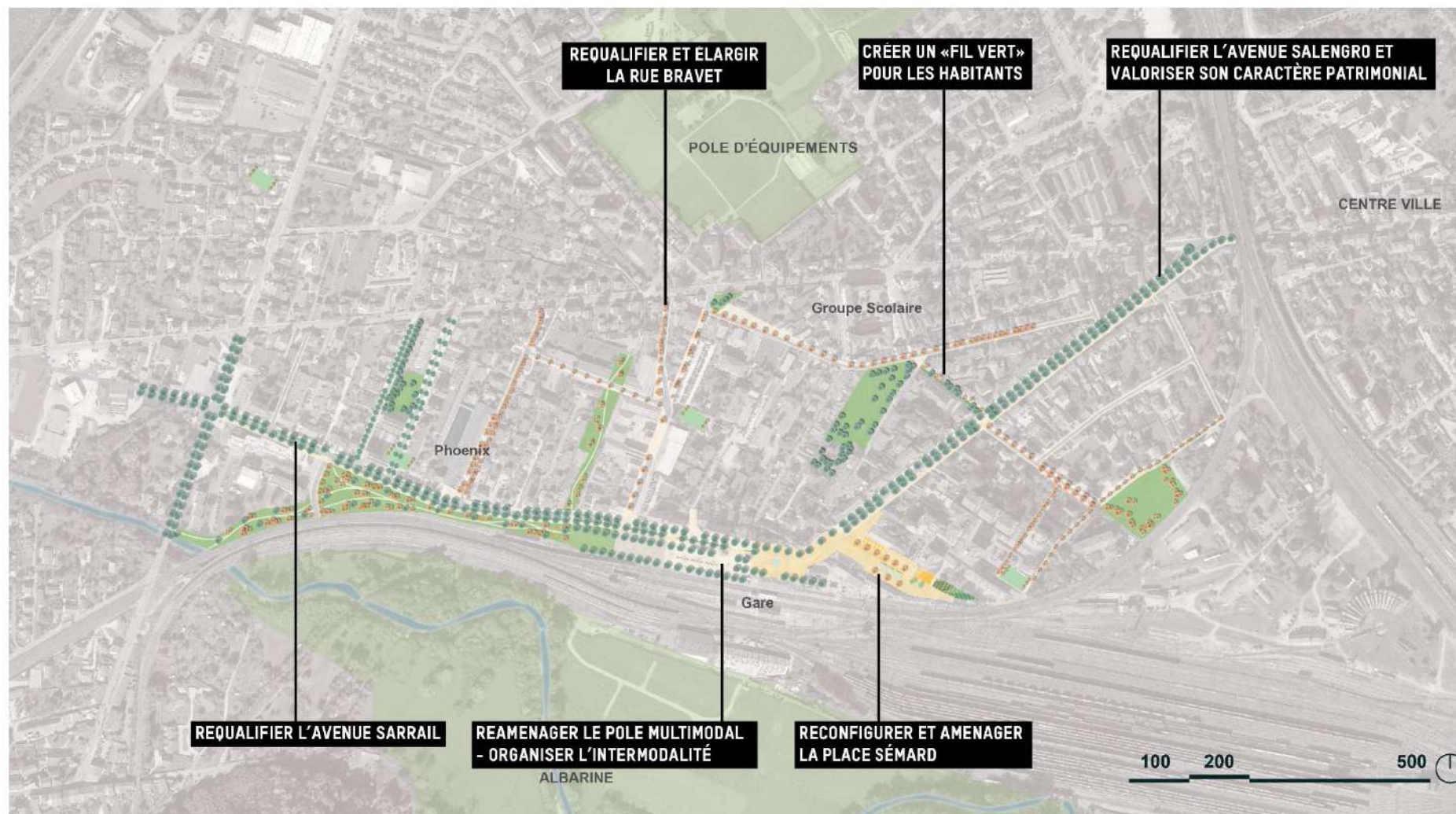
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN
RÉUNION PUBLIQUE - 10 JUILLET 2018**



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

ESPACES PUBLICS

- _ Valoriser les espaces paysagers existants du quartier et en créer de nouveaux
- _ Atteindre 12 m² d'espaces verts de proximité par habitant (8.3 m² / hab aujourd'hui)
- _ Développer un parcours piéton et paysagé (le fil vert) pour donner accès en moins de 5 minutes de marche aux espaces ouverts
- _ Requalifier le continuum d'espaces publics historiques : Avenue Sarrail, parvis de la gare, place Sémard et avenue Salengro
- _ Faire émerger un espace public fédérateur à l'échelle du quartier et rayonnant à l'échelle du territoire : l'esplanade
- _ Reconfigurer la place Sémard et l'inscrire dans la nouvelle structure d'espaces publics



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION URBAINE

- _ Développer une nouvelle programmation, complémentaire de l'offre existante
- _ Engager des opérations mixtes combinant logements et activités
- _ Rechercher des opérations de taille intermédiaire pour s'inscrire dans la dynamique de la commune



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE - CRÉATION D'EMPLOIS

- _ Promouvoir les valeurs économiques du quartier par le développement de l'îlot des Savoirs : 12 000 m² SDP (potentiel constructif)
- _ Développer un pôle à dominante tertiaire en tirant partie de la proximité du PEM, du développement de l'ECAM et du redéploiement du Lab 01
- _ Envisager en complémentarité le développement un parc d'activités sur le secteur du dépôt en tirant partie de la disponibilité foncière et des synergies avec la SNCF
- _ Préserver et valoriser le patrimoine industriel dans le cadre de ces deux opérations (halle Cordier et rotonde)



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION ÉCONOMIQUE - CRÉATION D'EMPLOIS

RÉFÉRENCE - CITE DE L'ENTREPRISE MACON

- _ L'ancienne manufacture d'allumettes de la Seita, restructurée et transformée en campus de l'innovation par la Ville de Mâcon
- _ Sur 7 hectares, 11 500 m² à destination des entreprises innovantes (bureaux, ateliers, laboratoires, locaux mixtes)
- _ Un programme mixte : un hôtel d'entreprises, une pépinière d'entreprises, un centre d'affaires, un centre événementiel avec restaurant



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION COMMERCIALE ET DE SERVICES

- _ Définir un périmètre «coeur de quartier» marchand profitable au flux de voyageurs, actifs et habitants du quartier
- _ Regrouper toutes les fonctions de commerces, services commerciaux et publics, activités de loisirs autour de la gare (5 à 10 min)
- _ Recréer autour de la place Sémard un lieu de rencontre et d'animation



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION COMMERCIALE ET DE SERVICES

RÉFÉRENCE - CITE Avenir GIVORS

- _ La Cité Avenir, conforte le positionnement de Givors comme pôle administratif et économique
- _ Une programmation urbaine mixte avec des logements (3 405 m² au total soit 25 logements LMH en location et 20 logements SEMCODA en accession)
- _ Un pôle de services (pôle emploi sur 955 m², pôle petite enfance sur 870 m², commerces sur 385 m², bureaux et pôle médical sur 765 m²)



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- _ Résidentialiser les ensembles collectifs sociaux (SEMCODA + DYNACITE)
- _ Proposer une offre combinant : logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés pour s'inscrire dans les besoins du territoire
- _ Redonner une attractivité au quartier par le développement de typologies singulières - programme envisageable environ 385 logements



PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE



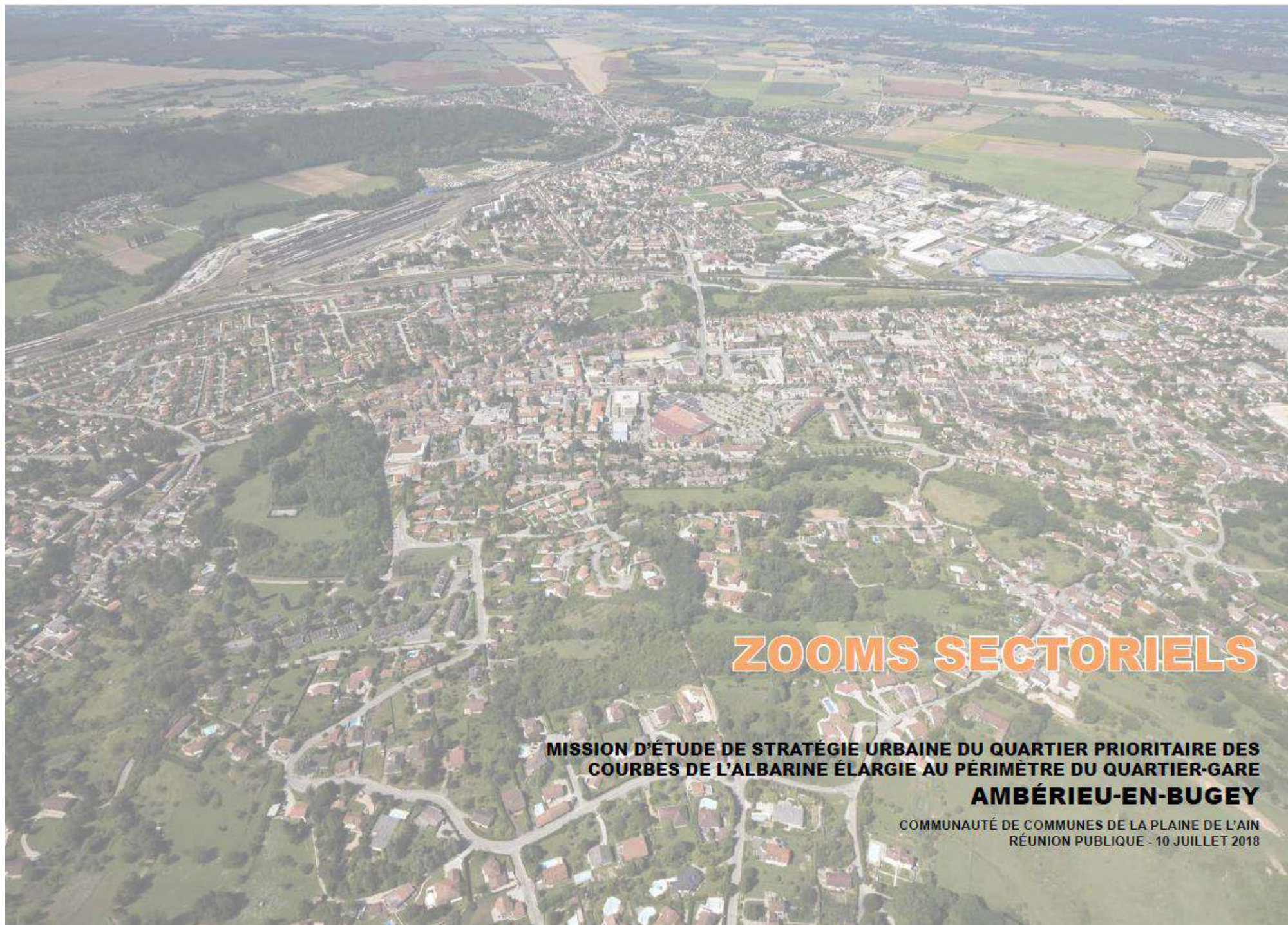
PLAN GUIDE À HORIZON 2030

PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

RÉFÉRENCE - MORCEAU DE VILLE, ATELIER DU PONT, NANTERRE, 2015

- _ Une programmation de logements mixte et diversifiée : 157 logements individuels groupés et intermédiaires, dont une part en accession
- _ Une opération qui s'inscrit dans la logique globale d'une ZAC lancée par la ville
- _ Un travail de « couture urbaine » qui permet de faire la transition entre un tissu de faubourg préexistant et des édifices collectifs contemporains





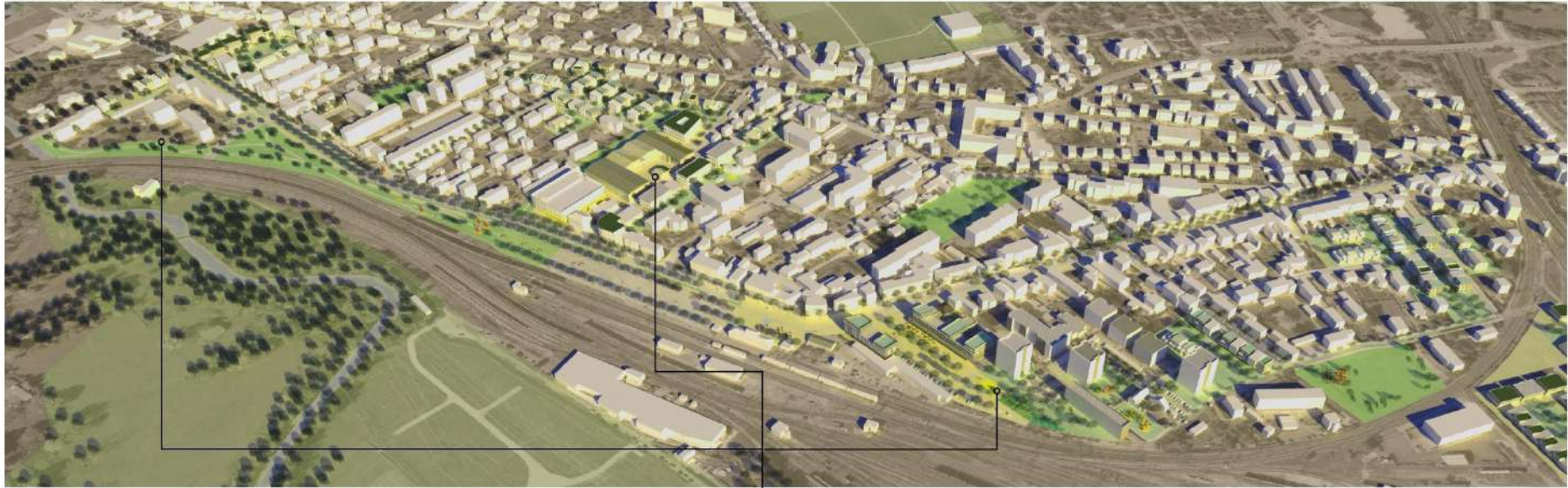
ZOOMS SECTORIELS

**MISSION D'ÉTUDE DE STRATÉGIE URBAINE DU QUARTIER PRIORITAIRE DES
COURBES DE L'ALBARINE ÉLARGIE AU PÉRIMÈTRE DU QUARTIER-GARE
AMBÉRIEU-EN-BUGEY**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN
RÉUNION PUBLIQUE - 10 JUILLET 2018

ZOOMS SECTORIELS

VUE GÉNÉRALE



TROIS SECTEURS STRATÉGIQUES

ENTRÉE DE VILLE / LIBÉRATION



ÎLOT DES SAVOIRS



SÉMARD / NOBLEMAIRE



ZOOM ENTRÉE DE VILLE / LIBÉRATION

PLAN GÉNÉRAL



ZOOM ENTRÉE DE VILLE / LIBÉRATION

PROGRAMMATION DÉTAILLÉE



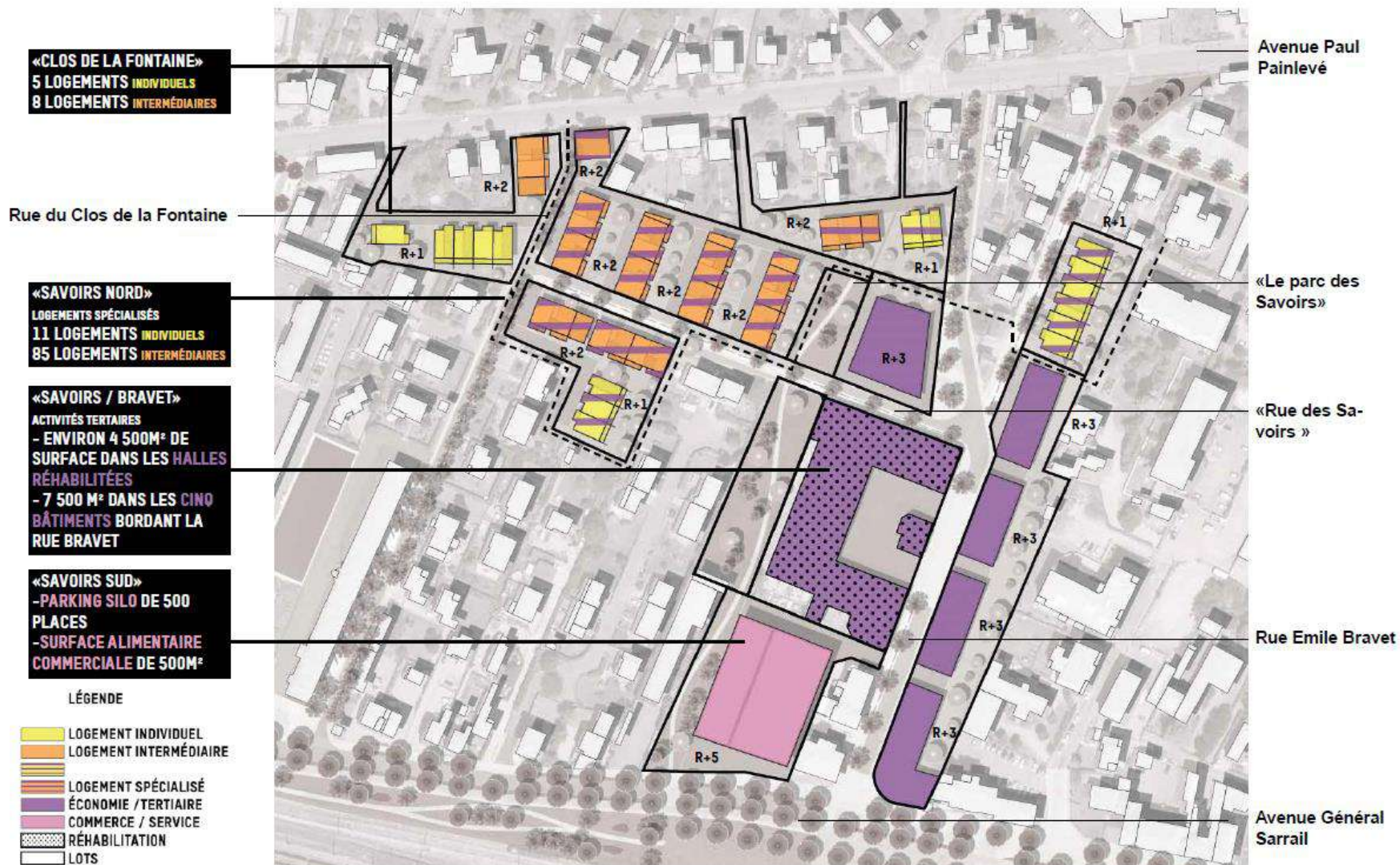
ZOOM ÎLOT DES SAVOIRS

PLAN GÉNÉRAL



ZOOM ÎLOT DES SAVOIRS

PROGRAMMATION DÉTAILLÉE



ZOOM SÉMARD/NOBLEMAIRE

PLAN GÉNÉRAL



Place Pierre
Sémard

Avenue Roger
Salengro

Rue Gustave
Noblemaire

«Chemin de l'église»

Rue Maurice
Margot

«Parc Noblemaire»

ZOOM SÉMARD/NOBLEMAIRE

VUE GÉNÉRALE



Place Pierre
Sémard

Avenue Roger
Salengro

Rue Gustave
Noblemaire

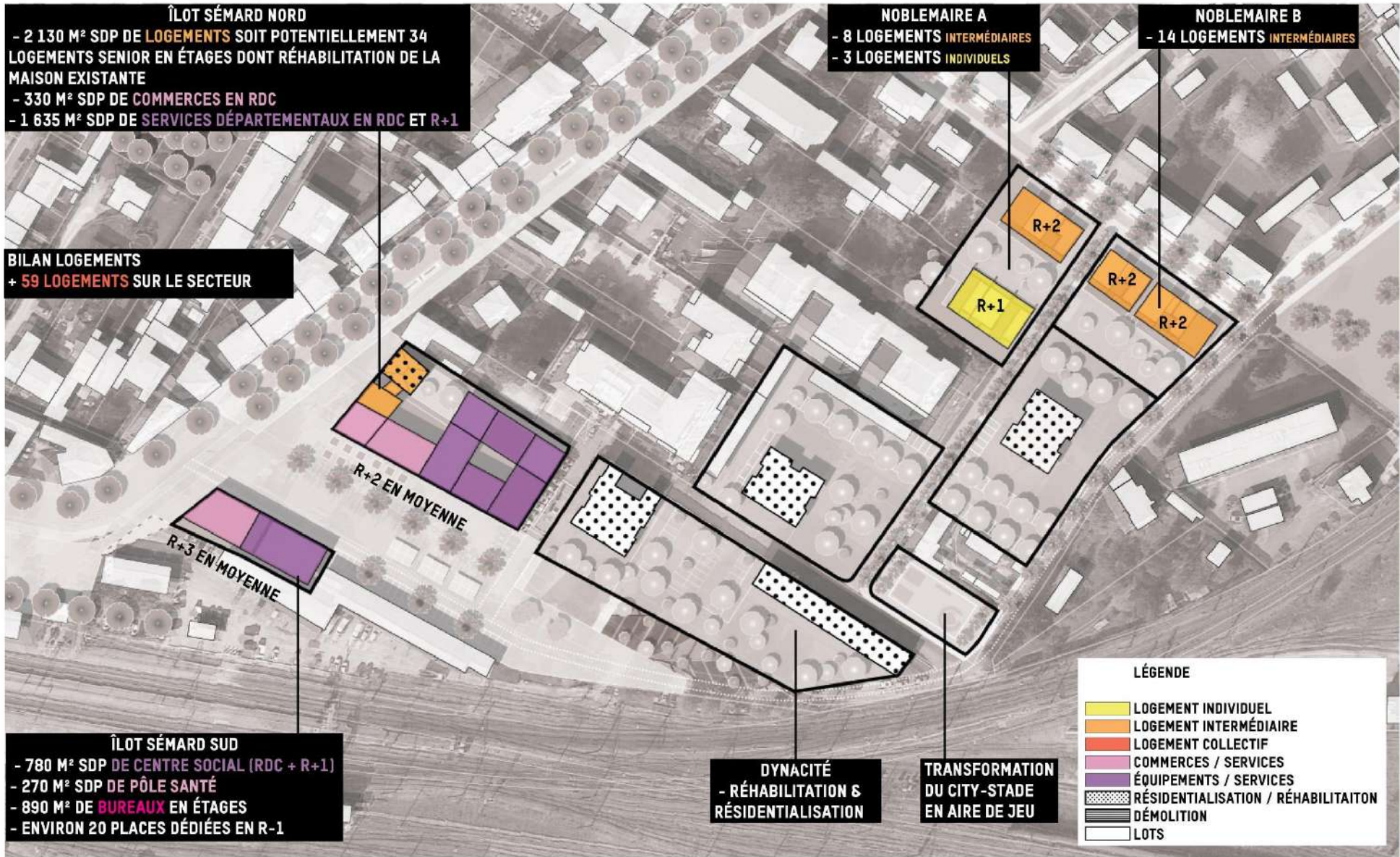
«Chemin de l'église»

Rue Maurice
Margot

«Parc Noblemaire»

ZOOM SÉMARD/NOBLEMAIRE

PROGRAMMATION DÉTAILLÉE



ZOOM SÉMARD/NOBLEMAIRE

LA PLACE SÉMARD, UNE PLACE JARDIN, AUX USAGES MULTIPLES

LA PLACE DES RENCONTRES

Se retrouver, échanger,
aller au marché...



LES TERRASSES DE LA PLACE

Se retrouver, échanger...



LES JARDINS DE CONVIVALITÉ

S'arrêter, se détendre...

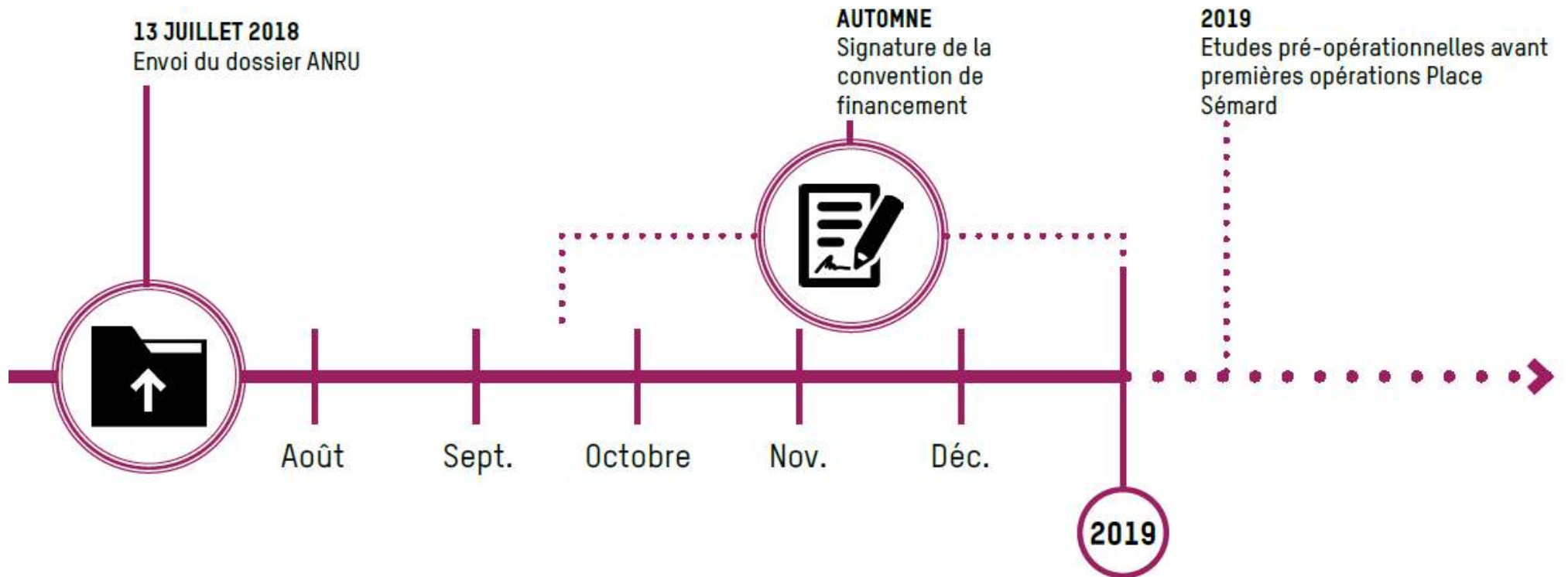


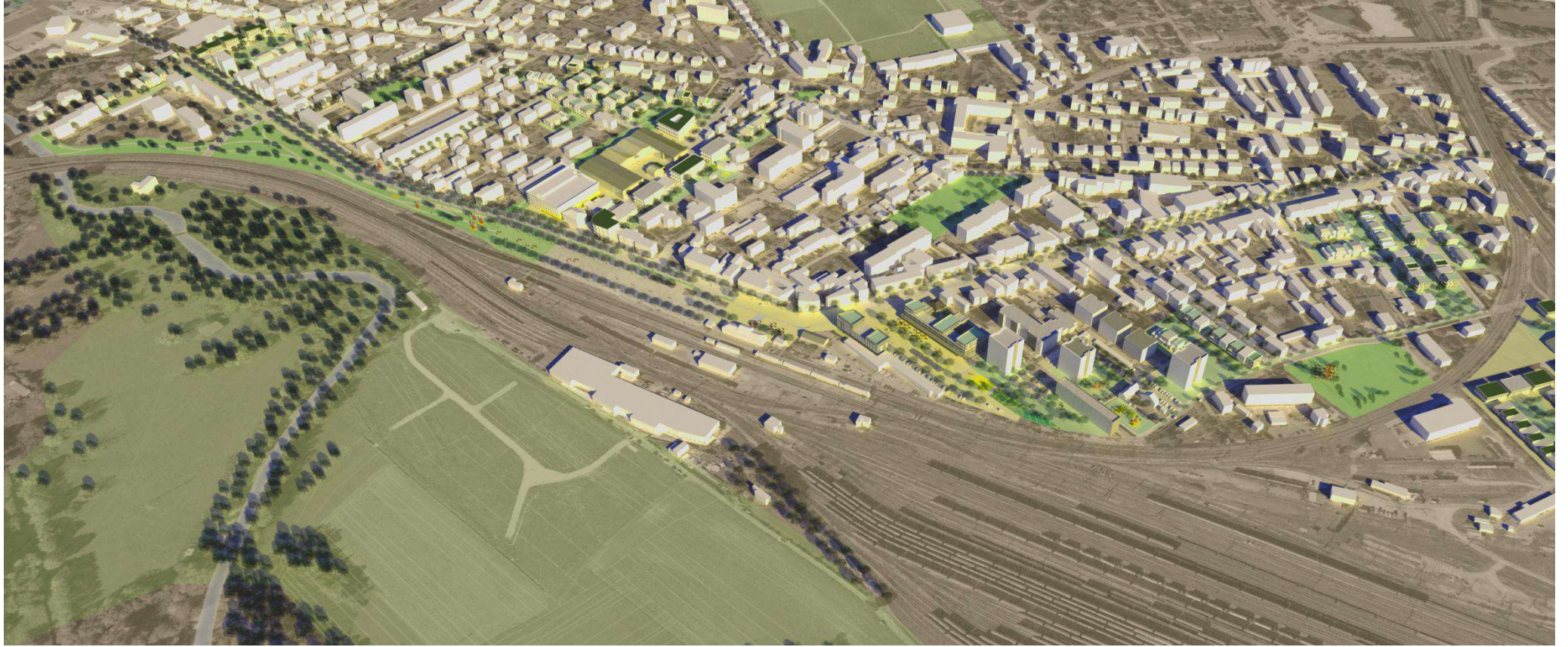
LES JARDINS PARTAGÉS

Jardiner, se retrouver, échanger...



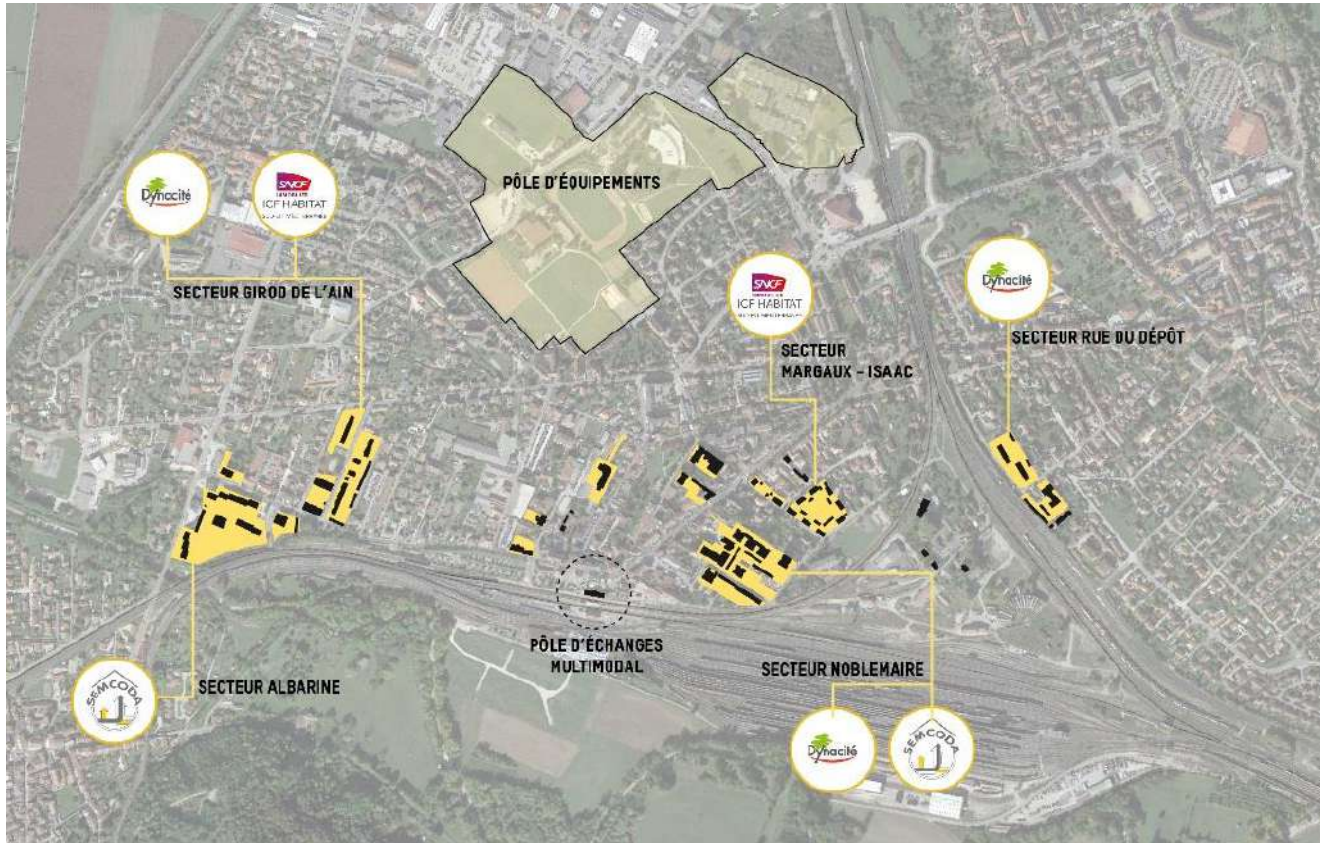
CALENDRIER ET SUITES DU PROJET



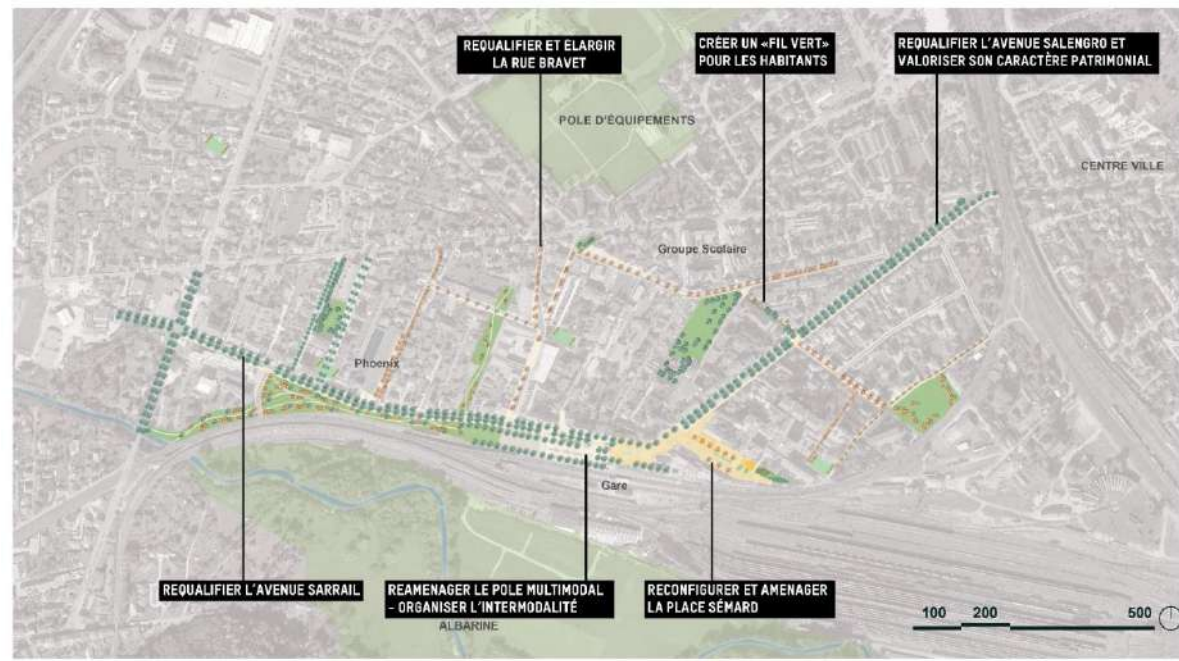


A9 Cartes thématiques (équilibres résidentiels, organisation de la trame viaire, développement économique...) permettant notamment de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

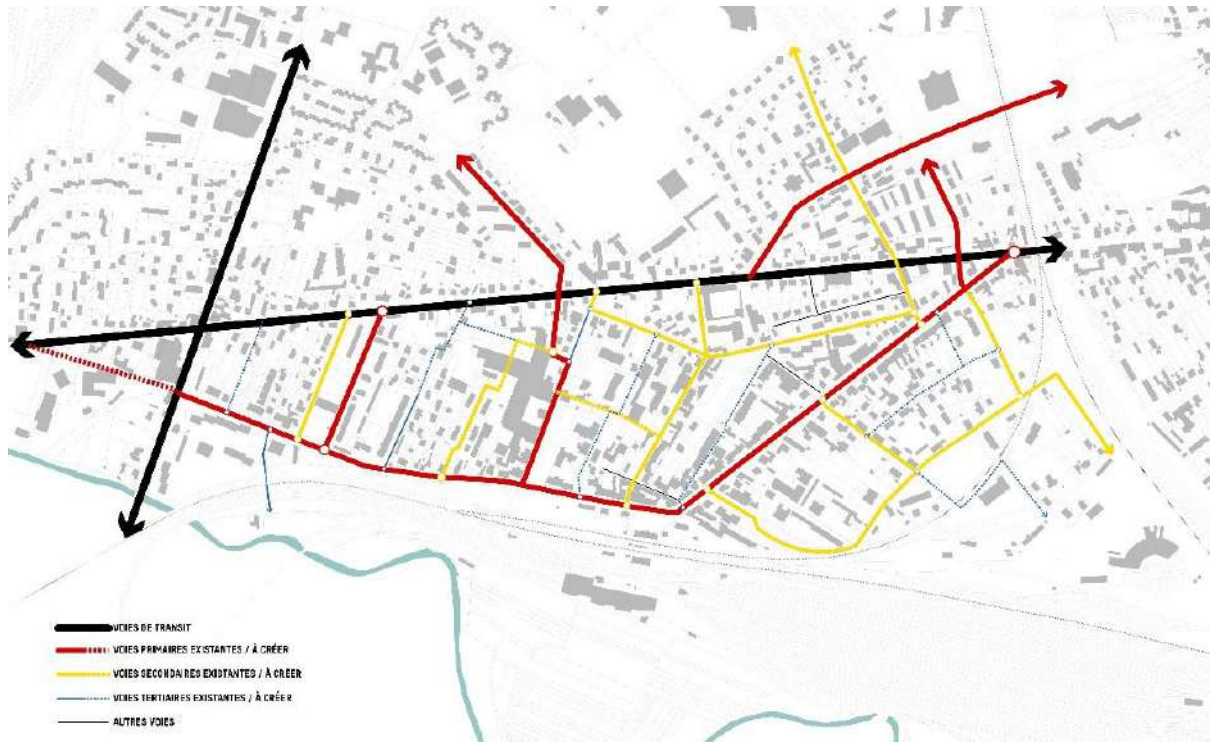
Localisation du parc social – source : INTERland :



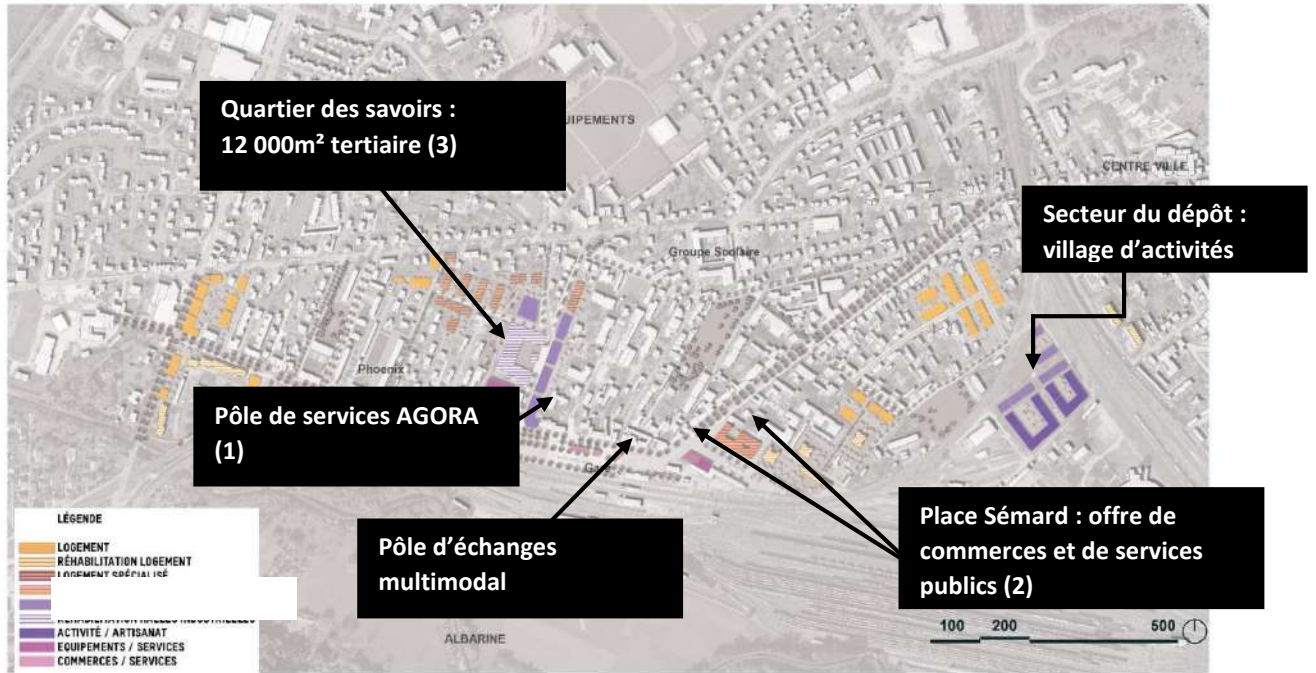
Projets d'espaces publics et paysagers - source : INTERland :



Cartes de la trame viaire et des modes doux – source : INterland



Offres de services et activités tertiaires et économiques développés sur le quartier :



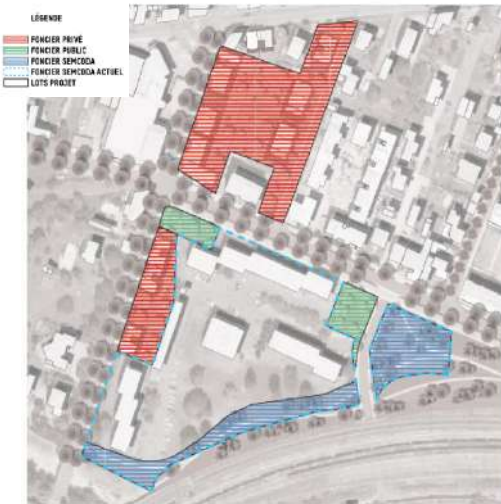
A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre :

NON CONNU A CE JOUR

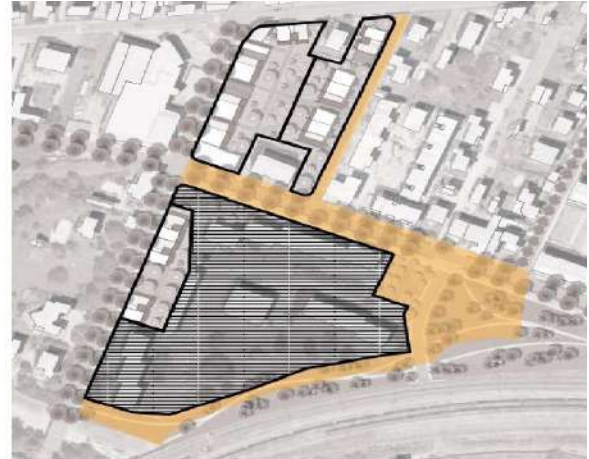
A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification

Albarine :

Etat du foncier Actuel

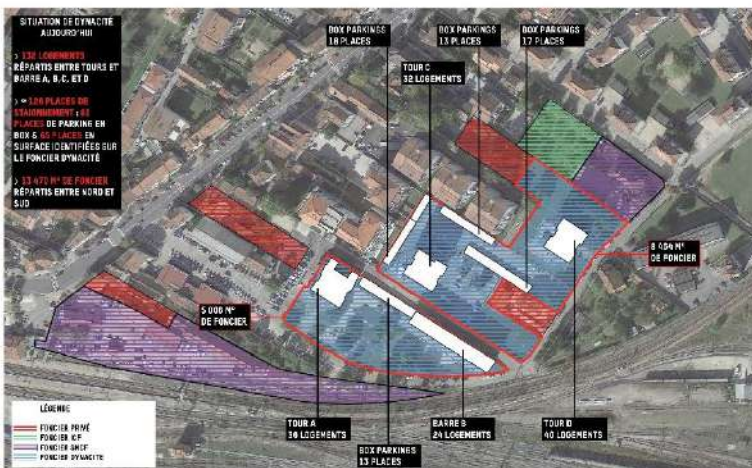


Etat du foncier à venir

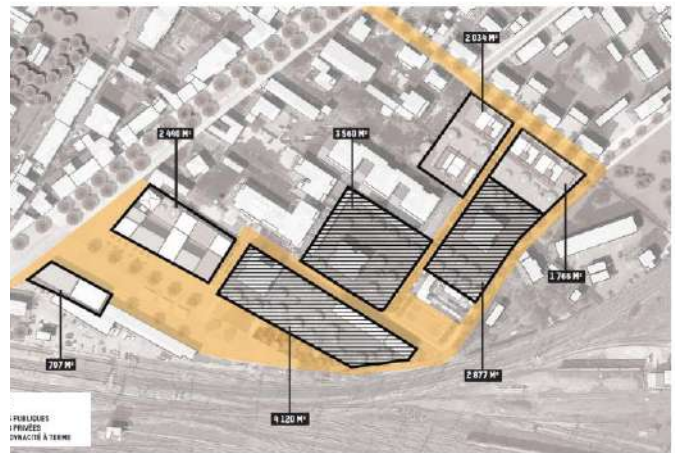


Noblemaire :

Etat du foncier Actuel



Etat du foncier à venir



A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à ALLIADE HABITAT



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

Conformément à l'article 5.2, les contreparties foncières mises à disposition de Foncière Logement au titre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain et leurs modalités de mise en œuvre sont les suivantes. Foncière Logement se réserve la possibilité de transférer ses droits à un autre opérateur du groupe Action Logement.

I. Attributaires des contreparties foncières

Alliade Habitat, filiale du groupe Action Logement, à laquelle Foncière Logement transfère par la présente ses droits.

II. Volume des contreparties foncières (terrains ou droits à construire)

Au total, les contreparties foncières cédées représentent : 2 100 m² de droits à construire (surface de plancher développée) prenant la forme de terrains localisés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain, pouvant aller jusqu'à 300 mètres autour du quartier sur avis du comité d'engagement, cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à l'attributaire.

Les porteurs de projet et les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties s'engagent à respecter le volume, les conditions et délais de mise à disposition des contreparties. Ils s'engagent solidairement à mettre à disposition les contreparties dans les conditions ci-après précisées.

Le porteur de projet s'engage à faire respecter la mise en œuvre des conditions de la présente convention par tout propriétaire de terrain et tout opérateur désigné pour l'aménagement des fonciers concernés et à faire rédiger un cahier des charges de cession de terrain qui soit conforme aux prescriptions de la présente.

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 propriétaires des assiettes des fonciers contreparties et les maîtres d'ouvrage retenus par l'attributaire pour réaliser les ouvrages sur les fonciers assiette des contreparties, 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 et/ou les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties, l'article 7.2 du titre III du 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 général d'Action Logement Services, le directeur général de Foncière Logement ou tout autre attributaire du groupe Action Logement signataire de la convention.

III. Détail des contreparties foncières mises à disposition du Groupe Action Logement

Les contreparties foncières destinées à l'attributaire sont constituées de **1** terrain dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Site 1
Adresse	Place Sépard
Nom du QPV (préciser national/régional)	Les courbes de l'Albarine
Propriétaire(s) du terrain avant cession	Commune de Ambérieu en Bugey
Utilisation actuelle du terrain (et éventuelle opération financée par l'ANRU avant cession)	Services publics dont centre social, commerces, bâtiments d'habitation
État de l'expertise relative à la pollution du terrain (faite ou à date prévue de réalisation)	A réaliser avant la cession du terrain
Surface du terrain (m ²)	3 104 m ²
Surface de plancher développable programmée dans la présente convention (m ²)	2100 m ² de logements (l'emprise foncière comprendra également des RdC actifs dont la programmation reste à préciser
Nombre de logements prévus selon ces m ² de surface de plancher	25 à 30
Date prévisionnelle de transfert de propriété (mois/année)	Au plus tard en décembre 2025
Références cadastrales (préciser si possible +joindre un plan au 1/1000)	BS 140, 477, 627, 677, 678, 679
Éléments prévisionnels relatif au type d'habitat * : - Logements en accession sociale à la propriété	L'attributaire engagera une étude afin de déterminer, la programmation précise et la nature de l'opération développée
Nombre de logements individuels / collectifs *	25 à 30 collectifs
Viabilisation du terrain	Commune de Ambérieu en Bugey
<i>Autres informations et contraintes spécifiques.</i>	

* Ces éléments sont donnés ici à titre indicatif. Des études plus précises permettront de définir le nombre des logements à réaliser et leur typologie. Sur ces fonciers aménagés, tous types et gamme de produit pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

En cas de demande d'intégration par le porteur de projet d'un rez-de-chaussée à un usage autre que du logement (commerce, activités économiques, bureaux, ...) en pied de l'immeuble à construire, l'attributaire fera réaliser une étude de marché. Si celle-ci apparaît favorable et compatible avec son modèle économique,

l'attributaire pourra alors réaliser l'investissement correspondant. A défaut, le porteur de projet ou l'opérateur qu'il aura désigné se portera acquéreur du local correspondant au prix de revient de l'attributaire.

IV. Modalités de mise à disposition à l'attributaire des contreparties foncières

Ces contreparties foncières, quel que soit leur propriétaire actuel, seront cédées à l'euro symbolique.

Les propriétaires des terrains d'assiette des contreparties et/ou les structures, aménageurs, chargées de remembrer et équiper ces terrains, s'engagent à signer une promesse de vente à l'euro symbolique avec l'attributaire, dans les délais compatibles avec la remise du terrain (2 ans avant la libération des sites) qui comportera les conditions suspensives ou résolutoires suivantes :

- 1) Que le terrain soit cédé démolé en infrastructure et superstructure, dépollué et compatible avec le projet de construction.

Il est ici précisé qu'un terrain « dépollué » au sens de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est un terrain dont l'état environnemental est compatible, sans restriction d'usage, avec le projet tel qu'il sera défini par l'attributaire ou ses ayants droits (en ce compris la possibilité de planter des arbres fruitiers, arbres à haute tige et des potagers), et n'engendre aucun coût ni surcoût dans le cadre de la réalisation dudit projet.

De même, si postérieurement à la cession du terrain il subsistait des ouvrages ou réseaux en superstructure et/ou infrastructure et/ou des terres à excaver non admissibles en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) et/ou terres polluées (terres sulfatées ou chargées en fluorure...), le coût induit par la réalisation des travaux de retrait des ouvrages et des terres impactées et de leur traitement éventuel ainsi que le coût induit par la réalisation des travaux de mise en compatibilité avec l'usage futur sera supporté intégralement par le cédant.

À défaut de dépollution du terrain et/ou de retrait des ouvrages ou réseaux en infrastructure ou superstructure, préalablement à la cession du terrain, l'attributaire ou ses ayants droits pourront procéder eux-mêmes aux travaux ou mesures nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec le projet de construction.

Les coûts induits par la réalisation de ces travaux et/ou par l'excavation et l'élimination des terres polluées seront intégralement pris en charge par le cédant.

- 2) Que le terrain soit cédé viabilisé, c'est-à-dire desservi par une ou plusieurs voies publiques existantes ou à créer par la collectivité ou son aménageur dans un calendrier compatible avec les travaux de réalisation des contreparties.

Ces voies devront être équipées des réseaux desservant le secteur (eau, assainissement EU/EP, électricité, téléphone et le cas échéant gaz, réseau de chaleur, réseau câblé, ...) suffisamment dimensionnées pour assurer le bon fonctionnement du programme projeté sans qu'il soit nécessaire que l'attributaire réalise ou finance des renforcements de réseaux.

La cote des espaces publics et ou / futurs espaces publics, devra avoir été conçue pour être compatible avec celle de l'opération projetée en contrepartie, et convenue avec l'attributaire. Les voies seront configurées de telle manière qu'elles permettent des accès (entrées et sorties) en quantité suffisante pour l'opération projetée et que les attentes réseaux soient réalisées jusqu'à la limite de propriété de l'attributaire ou ses ayants droits pour chaque immeuble ou maison individuelle projetée et que seuls les travaux de branchement privatifs par maison individuelle ou immeuble restent à la charge de l'attributaire ou ses ayants droits.

3) Que le terrain ne soit grevé d'aucune servitude de nature à gêner la réalisation du programme immobilier de diversification de l'habitat projeté.

4) Que le permis de construire définitif soit obtenu, délai de recours des tiers et de retrait administratif purgés.

Les propriétaires des terrains, signataires de la présente convention, autorisent dès la signature de ladite convention l'attributaire ou ses ayants droits à faire réaliser les études géotechniques, hydrogéologiques, environnementales et toute autre étude qui lui sembleraient nécessaires, avant transfert de propriété. Dans le cas où les études des sols et des sous-sols feraient apparaître une pollution du site concerné, le coût des travaux et des études environnementales nécessaires à la réalisation des travaux de dépollution seront à la charge exclusive du cédant et les travaux de dépollution exécutés, le cas échéant, selon les modalités ci-dessus décrites au 1).

Afin de fluidifier la mise en œuvre des contreparties qui visent à favoriser la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés, les porteurs de projets et les propriétaires des fonciers s'engagent à anticiper et à mettre en œuvre les procédures administratives et d'urbanisme nécessaires à l'attributaire et, permettant de respecter les calendriers prévisionnels visés au III ci-dessus, en ce compris les demandes de dépôts de permis de construire.

Les propriétaires des terrains et/ ou aménageurs s'engagent à élaborer les éventuels cahiers de charges de cession de terrains conformément aux dispositions de la présente convention.

De même, si le terrain est situé dans un périmètre de recherche d'archéologie préventive, l'attributaire se réserve le droit, pour le cas où l'économie du projet serait remise en cause, de demander une substitution du terrain. En cas de préconisation d'un éventuel diagnostic archéologique par l'autorité compétente, tous les frais liés aux surcoûts éventuels de ce diagnostic seront à la charge du cédant.

Si l'étude géotechnique fait apparaître la nécessité d'engager des coûts de confortement du sous-sol et/ou de fondations spéciales prohibitifs au regard de l'économie du programme de construction, l'attributaire se réserve le droit de demander une substitution du terrain.

Les participations financières à la réalisation des équipements publics (redevance de ZAC, PAE, PUP, PFAC...) ne seront pas prises en charge par l'attributaire ni par son mandataire pétitionnaire de la demande de permis de construire.

Dans le cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives s'avèreraient impossibles à lever, les cédants et l'attributaire, en lien avec le porteur de projet, pourront convenir de substituer ou de modifier les contreparties initialement prévues. Ces modifications seront portées à connaissance du directeur général de l'ANRU.

L'acte authentique de cession des terrains d'assiette des contreparties est signé dès la levée de la dernière condition suspensive.

En matière de construction, il est précisé que l'attributaire fera réaliser des études de faisabilité qui permettront notamment de définir, en concertation avec le porteur de projet et la commune, le programme à réaliser.

Dans ce cadre, les documents suivants devront être transmis par le cédant :

- un relevé périmétrique et topographique des terrains ainsi que des abords immédiats ; sur ce relevé devra figurer l'ensemble des informations nécessaires à la parfaite connaissance du site et de ses contraintes : servitudes, voiries existantes ou programmées, réseaux sous domaine public, sur site ou à proximité, implantation des constructions existantes, etc ...

- le bornage du terrain (plan et procès-verbal) préalablement à l'acte authentique.

Si nécessaire, l'attributaire fournira une note relative aux modalités de remblaiement des excavations générées par les démolitions des ouvrages en infrastructure (sous-sols, fondations, cuves ...) à laquelle devra se conformer le cédant.

Sur la base de ces études de faisabilité, à la fois dans le respect du cahier des charges techniques déterminé en concertation avec le porteur de projet et dans le respect de la cohérence du projet de renouvellement urbain, les logements réalisés répondront aux objectifs de l'attributaire de diversification de l'habitat, ce dernier se réserve le choix des opérateurs et des maîtres d'œuvre chargés de leur réalisation.

V. Modalités d'évolution des contreparties foncières pour le Groupe Action Logement

Concernant les modalités d'évolution des contreparties, dans la logique de construction et de mise en œuvre partenariale du projet, le porteur de projet se doit de solliciter officiellement l'attributaire sur les modifications qu'il souhaite apporter aux terrains de contreparties tels que décrits dans l'article 5.2 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Parallèlement, l'attributaire, lorsqu'il est à l'origine de cette demande d'évolution (ou de son constat), se manifestera par écrit auprès du porteur de projet. Dans tous les cas, le délégué territorial de l'ANRU sera tenu informé de ces démarches.

Toute évolution notable des conditions de cessions de contrepartie devra faire l'objet d'une régularisation par le biais d'un avenant à la convention conformément aux modalités prévues à l'article 8.2 du titre III du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU. Dans ce cadre, il conviendra de s'interroger de la nature des évolutions apportées aux contreparties :

- Les évolutions, non significatives, ne remettent pas en cause la localisation des contreparties ou les conditions de la diversification de l'offre de logement (exemple : modification d'une erreur matérielle -type cadastrale-, modification du schéma de cession, ajustement marginal de la surface ou de la surface de plancher développable du terrain, etc.).
Dans cette hypothèse, la régularisation de l'article 5.2 de la présente convention pluriannuelle pourra s'opérer via la formalisation d'une actualisation technique conformément à l'article 8.2 du titre III du RGA NPNRU, dont les signataires seront le délégué territorial de l'ANRU, le ou les vendeurs du terrain, le porteur de projet et l'attributaire.
- Des évolutions significatives sont apportées aux terrains d'assiette des contreparties et donc à l'économie du projet en termes de diversification de l'offre de logement (modification de la localisation du terrain de contrepartie, modification sensible de la surface de plancher développable et/ou du volume total de logements potentiellement constructibles, modification sensible de la surface de terrain cédé, etc.).
Dans ce cas de figure, les modifications apportées devront faire l'objet d'une instruction par le délégué territorial de l'ANRU. S'il le juge nécessaire, celui-ci pourra solliciter l'avis du comité d'engagement de l'ANRU.

Les modifications apportées aux contreparties du groupe Action Logement seront actées via le prochain avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain intégrant différentes évolutions au projet.

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 2 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 12,5 % 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 :

- 2 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 2 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

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

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

Pour ces droits de réservation hors QPV, la répartition suivante est envisagée¹ :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation pour Action Logement dans le parc de logements non réservés de l'OPH	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Non identifiée **	Semcoda	6 PLUS 9 PLAi		2	1 PLUS 1 PLAI	
...						

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

** L'identification et le fléchage définitif des 2 droits de réservation sur cette opération dont l'adresse n'est pas identifiée à ce jour se feront au travers d'un avenant à la convention et/ou d'un ajustement mineur avec une réactualisation de la présente annexe B2 en lien avec les équipes d'Action Logement Services

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

1. Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

C - Dispositions communes

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

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

- pour les droits accordés, via une convention de réservation conclue dans les conditions prévues à l'article R. 441-5 du CCH ;

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

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

En ce qui concerne la contribution de l'État sur son contingent de logements situé en QPV, les conventions de réservations qui lient l'État à chaque bailleur sont adaptées en tant que de besoin pour tenir compte des modalités particulières de gestion de la partie du contingent correspondant à la contribution aux contreparties accordées à Action Logement Services.

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

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

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

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

PROGRAMMATION MAQUETTE FINANCIERE

NPNRU Courbes de l'Albarine

Maquette financière NPNRU sur la période 2019 - 2025 -- proposition suite enveloppe définitive

OP NPNRU	n° OP RGA	art RGA	Secteur	Opération	Porteur	Côût d'opération (TTC)	Base de financement (HT)	Participation proposée	Prêt ANRU	ville Ambérieu-en-Bugey	CCPA	ANRU	Région	Conseil Départemental	CDC	Dynacité	SEMCODA	etat (DSIL)
OPERATION PREVUES DANS LA CONVENTION NPNRU																		
1 : INGENIERIE																		
Etude et conduite de projet	14	2.1.2	QPV	Etudes préopérationnelles - stade AVP et PRO aménagement	CCPA	200 000 €	200 000 €	100%		20 000 €	136 000 €	20 000 €			24 000 €			
Etude et conduite de projet	14	2.1.2	QPV	Concertation, communication, initiatives habitants	Ville	40 000 €	40 000 €	100%		10 000 €	10 000 €	20 000 €						
Etude et conduite de projet	14	2.1.2	QPV	Chargé de projets urbains - 0,5 ETP	CCPA	228 000 €	76 000 €	100%		22 800 €	182 400 €	22 800 €						
Relogement	14	2.1.3.2	Albarine	MOUS relogement	SEMCODA	64 800 €	54 000 €	100%				27 000 €					27 000 €	
Minoration de loyer	15	2.1.3.2	Albarine	minoration de loyers	SEMCODA	16 000 €	16 000 €	100%				16 000 €						
							386 000 €			52 800 €	328 400 €	105 800 €	0 €	0 €	24 000 €	0 €	27 000 €	
2 : AMENAGEMENT																		
Démolition de logements locatifs sociaux	21	2.2.1	Albarine	Démolition / Perte de loyer	SEMCODA	1 241 858 €	1 068 342 €	100%				882 427 €		30 000 €				155 915 €
Aménagement d'ensemble	24		Semard-Noblemaire	Aménagement d'ensemble (Acquisition foncière + Travaux d'aménagement)	Ville	4 872 186 €	4 060 155 €	100%		831 266 €		1 198 889 €	2 000 000 €		30 000 €			
3 : OPERATION IMMOBILIERE																		
Reconstitution de l'offre LLS	31	2.3.1	Albarine	reconstitution LLS	SEMCODA	2 138 547 €	1 949 396 €	100%	111 300 €		87 000 €	56 700 €		81 000 €				1 724 696 €
Résidentialisation de logements	34	2.3.4.1	Albarine	Aménagement sur espaces privés distinction entre domaine public et privé	SEMCODA	215 050 €	195 500 €	100%				78 200 €						117 300 €
Résidentialisation des logements	34	2.3.4.1	Semard Noblemaire	Résidentialisation Noblemaire A, B, C, D	DYNACITE	1 440 000 €	1 209 000 €	100%				483 000 €				727 000 €		
Résidentialisation	43		Rue du Dépôt	Résidentialisation des espaces extérieurs	DYNACITE	661 600 €	491 000 €	100%				196 420 €				294 580 €		
TOTAL						11 118 041 €	9 745 393 €		111 300 €	884 066 €	415 400 €	3 001 436 €	2 000 000 €	111 000 €	54 000 €	1 021 580 €	2 024 911 €	0 €
OPERATION HORS CONVENTION NPNRU																		
Equipement publics de proximité	37	2.3.7	Semard-Noblemaire	centre social : 700 m²	non identifié	1 680 000 €	1 400 000 €	100%		1 400 000 €				X				
Equipement publics de proximité	37	2.3.7	Semard-Noblemaire	Pôle de service de proximité (AGORA) 300m²	non identifié	720 000 €	600 000 €	100%			600 000 €			X				
PEM			PEM	Etudes AVP PRO - Hypothèses	CCPA	120 000 €	120 000 €	100%		12 000 €	48 000 €		48 000 €	12 000 €				
PEM			PEM	Etudes PRO - DCE- Hypothèses	CCPA	120 000 €	120 000 €	100%			120 000 €							
PEM			PEM	Travaux d'aménagement : parking, gare routière, avenue Sarrail	CCPA	5 177 699 €	4 314 749 €	100%			862 950 €		1 725 900	431 475 €				1 294 425 €
Gare : mise en accessibilité			Gare	Travaux d'aménagement : Réhaussement des quais, aénagement des quais, accessibilité PMR	SNCF Réseau	6 210 000 €	6 210 000 €	0%										
Ilot des Savoirs			Ilot des Savoirs	Etudes pré-opérationnelles	CCPA	non défini	non défini	0%										
Ilot des Savoirs			Ilot des Savoirs	Travaux d'aménagement	CCPA	non défini	non défini	0%										X
										12 000 €	1 630 950 €	0 €	1 773 900 €	693 475 €	0 €	0 €		

Version V3.2.1

**Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) CC DE LA PLAINE DE L'AIN	Intitulé de l'opération Etudes pré opérationnelles + poste de chargé de projets urbain (0,5 ETP)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-14-0001-001

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

Etudes pré opérationnelles stade AVP et PRO relatives à la conduite globale des opérations sur le QPV ainsi que l'aménagement sur Sémard :

- Diagnostics de sols
- Relevés topo
- Plans

Poste chargé de projets urbains en charge du suivi et du pilotage de l'ensemble du projet de renouvellement urbain des courbes de l'Albarine

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération Quartier gare d'Ambérieu (ensemble du périmètre QPV)	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet**Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :****- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement

NA

Nombre de ménages concernés

NA

- conduite de projet (annexer l'organigramme)

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
1 chargé de projets urbains	76 000,00 €	50%	6	
Nombre d'ETP moyen par an	0,50			

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Semestre S2
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		Année 2019 12 semestre(s)
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

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

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	200 000,00 €	10,00%	20 000,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	200 000,00 €	10,00%	20 000,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	228 000,00 €	10,00%	22 800,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :	228 000,00 €	10,00%	22 800,00 €
TOTAL SUBVENTION :			42 800,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	428 000,00 €	montant TTC :	468 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	42 800,00 €		
	EPCI :	318 400,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :	24 000,00 €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	42 800,00 €		
	Total des co-financements :	428 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.2.1

**Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY	Intitulé de l'opération concertation, coconstruction, déploiement politique de la ville
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-14-0002-001

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

Déploiement de la concertation, communication et accompagnement des initiatives des habitants du quartier

Actions de communication pour favoriser la concertation et la co construction.
Animation du conseil citoyen

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération Quartier gare d'Ambérieu (ensemble du périmètre QPV)	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet**Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :****- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet

1

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement

Nombre de ménages concernés

- conduite de projet (annexer l'organigramme)

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an				

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		Année
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		Semestre
		S2 2019
		12 semestre(s)
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

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

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	40 000,00 €	50,00%	20 000,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		0,00%	- €
TOTAL SUBVENTION :			20 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	40 000,00 €	montant TTC :	48 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	10 000,00 €		
	EPCI :	10 000,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	20 000,00 €		
	Total des co-financements :	40 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Référence : 20190405CourrierAccordPriseEnCompteCoutsDemol
Vos réf. :

Affaire suivie par : Beatrice Néel
dtdt-shc@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 62 90

Objet : **NPNRU Ambérieu-en-Bugey**
PRIR Les Courbes de l'Albarine
Prise en compte des dépenses d'une opération

Le Préfet,
Délégué territorial de l'ANRU

à

Monsieur le Président de
la communauté de communes de la Plaine de l'Ain
143 Rue Château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Bourg en Bresse, le 8 avril 2019

Par message du 5 avril dernier, vous m'avez fait part d'une demande portant sur l'opération de démolition de 15 logements réalisée par la SEMCODA. Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain de d'Ambérieu-en-Bugey validé lors du Comité Régional des Co-Financeurs le 15 novembre 2018.

Vous souhaitez que cette opération, intégrée dans le programme d'ensemble validé par les membres de ce comité, puisse démarrer et que soient prises en compte les dépenses dès à présent.

Je comprends le souhait et la volonté du maître d'ouvrage, en accord avec vous, de pouvoir rapidement entamer les interventions sur ce quartier retenu dans le nouveau programme national de renouvellement urbain au titre de l'intérêt régional.

Au regard de l'avancée du projet et de la réception de votre projet de convention, en qualité de délégué territorial, je vous donne mon accord pour retenir à compter de la date du présent courrier, les dépenses de cette opération dans le cadre de la future convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'Ambérieu-en-Bugey.

Conformément au Règlement Général du NPNRU, cet accord ne préjuge pas du financement par l'ANRU. Il ne constitue pas un pré-conventionnement ; seule la signature de la convention pluriannuelle pourra acter les financements de l'ANRU pour cette opération.

La prise en compte des dépenses à la date du présent courrier devra être inscrite de façon explicite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier « Les Courbes de l'Albarine » ainsi que dans les fiches analytiques techniques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Copie : SGAR
M le Maire d'Amberieu en Bugey
Mme la Sous-préfète de Belley

Le délégué territorial de l'Anru,



Arnaud COCHET

Version V3.2.1

**Fiche descriptive de l'opération d'ingénierie - études et conduite de projet - du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	Intitulé de l'opération MOUS Relogement
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 320.01	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-14-0003-001

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

Opération de démolition d'un bâtiment de 15 logements et d'une batterie de 10 garages situés à l'arrière du bâtiment sis 1 place Sarraill.
La SEMCODA va s'appuyer sur une équipe de Maîtrise d'Œuvre sociale qui aura pour mission d'accompagner les locataires dans toutes les démarches liées au relogement (14 ménages à reloger + 2 ménages décohabitants), en partenariat avec notre équipe de proximité située 1 rue Louis Armand à AMBERIEU-EN-BUGEY.

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Hors QPV	

Caractéristiques prévisionnelles de l'opération et réponse aux objectifs du projet**Principales caractéristiques selon la nature de l'opération d'ingénierie :****- études, expertises et moyens d'accompagnement du projet**

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur la participation et la coconstruction du projet

Nombre de quartiers concernés par les actions portant sur l'histoire et la mémoire des quartiers sur le champ urbain

- accompagnement des ménages

Nature de l'accompagnement

1 - Réalisation d'un diagnostic socio-économique des habitants et plan de relogement théorique
2 - Relogement définitif des ménages identifiés
3 - Suivi post relogement
4 - Participation aux réunions de concertation avec les locataires, réunions publiques de présentation du projet ANRU et autres

Nombre de ménages concernés

14 ménages à reloger
2 ménages décohabitants à reloger

- conduite de projet (annexer l'organigramme)

Nombre et profil de poste	Montant de l'assiette forfaitaire annuelle retenu par profil de poste	Temps d'affectation au projet	Durée de financement	Observation particulière
Nombre d'ETP moyen par an				

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		08/04/2019	
		Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :		S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :		8 semestre(s)	
Commentaires			

Modalités de financement de l'opération

Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Prise en compte anticipée des dépenses suivant courrier délégué territorial de l'ANRU du 08/04/2019

Calcul du financement prévisionnel Anru

PRESTATIONS EXTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
ETUDES, EXPERTISES ET MOYENS D'ACCOMPAGNEMENT PARTICIPATION ET COCONSTRUCTION HISTOIRE ET MÉMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	54 000,00 €	50,00%	27 000,00 €
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION EXTERNE RETENUE :	54 000,00 €	50,00%	27 000,00 €
MOYENS INTERNES	ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	TAUX DE SUBVENTION	MONTANT DE SUBVENTION
CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES A RELOGER COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM			
Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :			- €
TOTAL SUBVENTION INTERNE RETENUE :		0,00%	- €
TOTAL SUBVENTION :			27 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	54 000,00 €	montant TTC :	64 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	27 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	27 000,00 €		
	Total des co-financements :	54 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Référence : 20190405CourrierAccordPriseEnCompteCoutsDemol
Vos réf. :

Affaire suivie par : Beatrice Néel
dtdt-shc@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 62 90

Objet : **NPNRU Ambérieu-en-Bugey**
PRIR Les Courbes de l'Albarine
Prise en compte des dépenses d'une opération

Le Préfet,
Délégué territorial de l'ANRU

à

Monsieur le Président de
la communauté de communes de la Plaine de l'Ain
143 Rue Château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Bourg en Bresse, le 8 avril 2019

Par message du 5 avril dernier, vous m'avez fait part d'une demande portant sur l'opération de démolition de 15 logements réalisée par la SEMCODA. Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain de d'Ambérieu-en-Bugey validé lors du Comité Régional des Co-Financeurs le 15 novembre 2018.

Vous souhaitez que cette opération, intégrée dans le programme d'ensemble validé par les membres de ce comité, puisse démarrer et que soient prises en compte les dépenses dès à présent.

Je comprends le souhait et la volonté du maître d'ouvrage, en accord avec vous, de pouvoir rapidement entamer les interventions sur ce quartier retenu dans le nouveau programme national de renouvellement urbain au titre de l'intérêt régional.

Au regard de l'avancée du projet et de la réception de votre projet de convention, en qualité de délégué territorial, je vous donne mon accord pour retenir à compter de la date du présent courrier, les dépenses de cette opération dans le cadre de la future convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'Ambérieu-en-Bugey.

Conformément au Règlement Général du NPNRU, cet accord ne préjuge pas du financement par l'ANRU. Il ne constitue pas un pré-conventionnement ; seule la signature de la convention pluriannuelle pourra acter les financements de l'ANRU pour cette opération.

La prise en compte des dépenses à la date du présent courrier devra être inscrite de façon explicite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier « Les Courbes de l'Albarine » ainsi que dans les fiches analytiques techniques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Copie : SGAR
M le Maire d'Amberieu en Bugey
Mme la Sous-préfète de Belley

Le délégué territorial de l'Anru,



Arnaud COCHET

Version V3.3.1

**Fiche descriptive de l'opération de relogement avec minoration de loyer du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L'AIN	Intitulé de l'opération Relogement avec minoration de loyer (2 ménages)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 320.01	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-15-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : L'immeuble démolit comprend 4 T3 + 7 T4 + 4 T5. Compte tenu du contexte locatif local ainsi que le niveau de loyer pratiqué, nous prévoyons le dispositif d'aide à la minoration de loyer conformément au RGA 2.1.3.2. En effet nous estimons que 2 ménages ne seront pas en capacité financière d'être relogés dans du patrimoine neuf ou mis en service depuis moins de 5 ans au tarif en vigueur sur ces logements.
--

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération 1 Place Sarrail - Parcelle 000 BT 177	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (Si nécessaire, annexer un document cartographique) Relogement envisagé dans le parc LLS existant ou neuf à venir financé par le droit commun.
Commune Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	

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

Commentaires				
Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :				
Identification des opérations à l'origine du relogement des ménages :				
Nature d'opération	Libellé précis de l'opération	ldtop	Nombre de ménages total à reloger	Dont nombre de ménages concernés par l'indemnité pour minoration de loyer
Démolition de logements locatifs sociaux	Démolition 15 logements + 10 garages au 1 Place Sarrail	640 6001005 21 0001 001	16	2
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Sélectionner la nature d'opération				
Total :			16	2
Pourcentage de ménages concernés par l'indemnité à l'échelle des opérations à l'origine du relogement :	13%	Pour mémoire, le cas échéant, pourcentage de ménages relogés dans le neuf ou moins de 5 ans dans le PNRU :	50% a minima. Le taux définitif sera précisé après validation de la CIA	
Objectif cible de relogement dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à l'échelle du projet de renouvellement urbain	Non défini à ce jour, sera défini avec le plan de relogement théorique			
Organismes HLM potentiellement identifiés pour accueillir les ménages dans le parc de logement locatif social neuf ou conventionné APL depuis moins de 5 ans à la date du relogement (et par conséquent bénéficiaire in fine de l'indemnité pour relogement avec minoration de loyer):	Non défini à ce jour, sera défini avec le plan de relogement théorique			

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document contractuel (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :	08/04/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Éléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :		
Validation OPPC	Selectionner oui ou non	
Autre :	Prise en compte anticipée des dépenses suivant courrier délégué territorial de l'ANRU du 08/04/2019	
Calcul du financement prévisionnel ANRU		
	Nombre de ménages relogés	Montant de subvention forfaitaire
T1/T2		
T3		
T4/T5 et +	2 ménage(s)	16 000,00 €
Total	2 ménage(s)	16 000,00 €
Dont majoration pour Excellence :		
Montant de subvention		16 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	16 000,00 €	montant TTC :	16 000,00 €
<i>Correspondant à la somme des aides pour minoration de loyer</i>				
Co-financements:				
<i>Uniquement pour les aides pour minoration de loyer (hors fonds-propres)</i>				
	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	16 000,00 €		
	Total des co-financements :	16 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Référence : 20190405CourrierAccordPriseEnCompteCoutsDemol
Vos réf. :

Affaire suivie par : Beatrice Néel
dtdt-shc@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 62 90

Objet : **NPNRU Ambérieu-en-Bugey**
PRIR Les Courbes de l'Albarine
Prise en compte des dépenses d'une opération

Le Préfet,
Délégué territorial de l'ANRU

à

Monsieur le Président de
la communauté de communes de la Plaine de l'Ain
143 Rue Château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Bourg en Bresse, le 8 avril 2019

Par message du 5 avril dernier, vous m'avez fait part d'une demande portant sur l'opération de démolition de 15 logements réalisée par la SEMCODA. Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain de d'Ambérieu-en-Bugey validé lors du Comité Régional des Co-Financeurs le 15 novembre 2018.

Vous souhaitez que cette opération, intégrée dans le programme d'ensemble validé par les membres de ce comité, puisse démarrer et que soient prises en compte les dépenses dès à présent.

Je comprends le souhait et la volonté du maître d'ouvrage, en accord avec vous, de pouvoir rapidement entamer les interventions sur ce quartier retenu dans le nouveau programme national de renouvellement urbain au titre de l'intérêt régional.

Au regard de l'avancée du projet et de la réception de votre projet de convention, en qualité de délégué territorial, je vous donne mon accord pour retenir à compter de la date du présent courrier, les dépenses de cette opération dans le cadre de la future convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'Ambérieu-en-Bugey.

Conformément au Règlement Général du NPNRU, cet accord ne préjuge pas du financement par l'ANRU. Il ne constitue pas un pré-conventionnement ; seule la signature de la convention pluriannuelle pourra acter les financements de l'ANRU pour cette opération.

La prise en compte des dépenses à la date du présent courrier devra être inscrite de façon explicite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier « Les Courbes de l'Albarine » ainsi que dans les fiches analytiques techniques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Copie : SGAR
M le Maire d'Amberieu en Bugey
Mme la Sous-préfète de Belley

Le délégué territorial de l'Anru,



Arnaud COCHET

Version V3.3.1

**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) SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	Intitulé de l'opération Démolition 15 logements et 10 garages au 1 Place Sarraill
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-21-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Démolition d'un bâtiment de 15 logements et d'une batterie de 10 garages à l'arrière de ce bâtiment situés au 1 place Sarraill. L'un des enjeux du projet urbain est de rendre le quartier "Sarraill" proche de la Gare dont l'objectif est de devenir un pôle multimodal plus attractif en développant l'offre d'habitat et l'activité tertiaire. La démolition du bâtiment au 1 place Sarraill permettra de créer de nouveaux espaces publics et des axes de circulation en adéquation avec l'opération d'aménagement d'ensemble.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 1 Place Sarraill - Parcelle 000 BT 177	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Echange foncier prévu entre SEMCODA et la ville d'Ambérieu à l'euro symbolique sur la parcelle BT 177 dans son intégralité, après démolition de l'immeuble de 15 logements et de la batterie de 10 garages.
Commune de réalisation 01-Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires L'aménagement de l'espace public libéré après rétrocession foncière de la parcelle BT 177 par SEMCODA se fera hors financements ANRU			
Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle 000 BT 177
Période de construction des bâtiments à démolir :	1969	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Aménagement espace public
Nombre de LLS concernés :	15	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	2002
Nombre de ménages à reloger :	16	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	"Sans objet"
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	"Sans objet"
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	"Sans objet"
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Oui, environ 67 512 € H.T. à affiner après consultation des entreprises		

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)	08/04/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	
Commentaires Cette opération nécessite un travail de revoyure sur les conditions de transfert du foncier (valorisations foncières). L'opération peut être engagée physiquement dans les conditions applicables par le règlement financier (prise en compte des dépenses). Toutefois, cette opération ne peut être financièrement engagée tant qu'un avenant n'est pas mis en place pour fiabiliser la valorisation foncière. Cette mise à jour sera attendue pour le second semestre 2020.		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Prise en compte anticipée des dépenses suivant courrier délégué territorial de l'ANRU du 08/04/2019.
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	980 475,92 €
Montant des recettes retenues :	1,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	980 474,92 €
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) :	10,00%
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	90,00%
MONTANT DE LA SUBVENTION	882 427,43 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 068 342,24 €	montant TTC :	1 241 857,67 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	30 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	155 913,81 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	1,00 €		
	ANRU :	882 427,43 €		
	Total des co-financements :	1 068 342,24 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.4.1

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BUGEY	Intitulé de l'opération Aménagement d'ensemble place sénard en lien avec le quartier Noblemaire et le parvis de la gare
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) Place Sénard	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-24-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

Aménagement de la place et de ses abords :

- Acquisitions foncières projetées en partie Sud notamment en lien avec le foncier dédiée aux contreparties de Action logement.


- démolition de foncier en partie Sud et Nord de la place en vue de la réalisation de nouveaux programmes immobiliers contribuant à l'accroche urbaine de la place (couts de démolition du foncier + dévoiement des réseaux)

- requalification de la place Sénard en continuité avec le parvis de la gare d'Ambérieu : implantation à terme d'un pôle de commerces, services et de logements en partie Nord et d'un pôle de services en partie Sud ainsi que des logements en lien avec les contreparties d'action logement

- Reprise des rue Margot et Noblemaire

- Création / aménagement d'une piste cyclable partant de la place Sénard et traversant le QPV le long de l'avenue Sarraill

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) 
Commune de réalisation 01-Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Mode de réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble :	opération en concession d'aménagement	Outil réglementaire :	NA
Éléments sur la tension du marché, le dynamisme du territoire dans lequel se situe le quartier :	Quartier en manque de dynamique souffrant d'un déficit d'image, peu de services publics présents	Nombre de m ² par type de foncier de destination concerné :	Ilot sénard Nord : 330 m ² SDP : RdC Commerces 1 500 m ² SDP services publics : RdC + R+1 2130 m ² SDP : logements Ilot Sénard Sud : - 780 m ² SDP Centre social (RdC + R+1) - 270 m ² SDP Pôle de santé - 2100 m ² logements en étage
Démarche ou certification pour qualité environnementale :	NA	Montant de la valorisation pour chaque type de destination :	Pas de valorisation
Le cas échéant, nombre d'immeubles à démolir, type (locaux, logements, friche, ..) :	Démolition d'un garage automobile, démolition de commerces, de fonciers d'habitation en R+1, du centre social actuel (maison du peuple)		

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	
Commentaires Cette opération nécessite un travail de revoyure sur les conditions de transfert du foncier (valorisations foncières). L'opération peut être engagée physiquement dans les conditions applicables par le règlement financier (prise en compte des dépenses). Toutefois, cette opération ne peut être financièrement engagée tant qu'un avenant n'est pas mis en place pour fiabiliser la valorisation foncière. Cette mise à jour sera attendue pour le second semestre 2020.		

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	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre arbitrage (éventuelles autres dépenses et/ou recettes prises en compte sur validation CE ou DG, précisions relatif au périmètre retenu, ...) :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	4 686 821,35 €
Montant des recettes retenues :	
Assiette subventionnable (déficit) :	4 686 821,35 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	25,54%
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :	
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU :	25,54%
MONTANT DE LA SUBVENTION :	1 197 014,17 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	4 060 155,00 €	montant TTC :	4 872 186,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	833 140,83 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :	2 000 000,00 €		
	BAILLEUR :			
	CDC :	30 000,00 €		
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	- €		
	ANRU :	1 197 014,17 €		
	Total des co-financements :	4 060 155,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.2.1

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	Intitulé de l'opération Reconstitution de 15 logements (9 PLAI et 6 PLUS) suite démolition 1 place Sarraill
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 320.01	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640 6001005 31 0001 001

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Suite à la démolition des 15 logements + 10 garages 1 place Sarraill, la SEMCODA prévoit de reconstituer l'offre LLS de 15 logements dont 9 PLAI et 6 PLUS. Cette reconstitution sera réalisée au travers d'une ou plusieurs opérations sur le territoire de la CCPA en des lieux qui reste à définir.
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération A définir	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation Zone 5 : autres communes	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :			
Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	5
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	NA
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués :	15 logements	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	A définir suite la stratégie de développement et des besoins du territoire et de la CCPA
dont en PLUS :	6 PLUS		
dont en PLAI :	9 PLAI		
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	A définir en fonction des opérations
Nombre d'étages par bâtiment :	A définir en fonction des opérations		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Niveau de performance réglementaire en	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	12,5% (correspond à 2 logements)

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	12 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

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

Modulation du montant forfaitaire en cas d'acquisition-amélioration :

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	40 200,00 €		40 200,00 €
PLAI :	71 100,00 €	56 700,00 €	127 800,00 €
Total :	111 300,00 €	56 700,00 €	168 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 949 396,00 €	montant TTC :	2 138 547,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	87 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	81 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 724 696,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	56 700,00 €		
	Total des co-financements :	1 949 396,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	111 300,00 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :	111 300,00 €		
Commentaires particuliers, le cas échéant :				

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Référence : 201911CourrierAccordPriseEnCompteCoutsResidDynacite
Vos réf. :

Affaire suivie par : Albert Souchard
ddt-shc@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 67 70

**Le Directeur,
Délégué territorial adjoint de l'ANRU**

à

Monsieur le Directeur des affaires immobilières
Dynacité
390 boulevard du 8 mai 1945
01000 BOURG-EN-BRESSE

Bourg en Bresse, le 30 OCT. 2019

Objet : **NPNRU Ambérieu « Les Courbes de l'Albarine »
Prise en compte des dépenses résidentialisation
Noblemaire (Dynacité)**

Par lettre du 16 octobre 2019, vous m'informez que vous souhaitez engager les études préalables à l'opération de résidentialisation de 132 logements rue Noblemaire, dont vous êtes le maître d'ouvrage, et sollicitez une prise en compte de ces dépenses dès à présent.

Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain d'Ambérieu-en-Bugey validé lors du Comité Régional des Co-Financeurs le 15 novembre 2018. Compte-tenu des difficultés liées à la saturation des stationnements dans ce secteur, je partage votre volonté de pouvoir entamer rapidement cette opération de résidentialisation.

Au regard de l'avancée du projet, en qualité de délégué territorial adjoint, je vous donne mon accord pour retenir à compter de la date du présent courrier, les dépenses de cette opération dans le cadre de la future convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'Ambérieu-en-Bugey.

Conformément au Règlement Général du NPNRU, cet accord ne préjuge pas du financement par l'ANRU. Il ne constitue pas un pré-conventionnement ; seule la signature de la convention pluriannuelle pourra acter les financements de l'ANRU pour cette opération.

La prise en compte des dépenses à la date du présent courrier devra être inscrite de façon explicite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier « Les Courbes de l'Albarine » ainsi que dans les fiches analytiques techniques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le délégué territorial adjoint de l'Anru,



**Le Directeur Départemental
des Territoires**

Copie : Communauté de Commune de la Plaine de l'Ain

Gérard PERRIN

Version V3.3.1

**Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) DYNACITE OFFICE PUB HABITAT AIN	Intitulé de l'opération Résidentialisation 132 LLS rue Noblemaire
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-34-0001-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : La résidentialisation de ces 132 LLS est rendue nécessaire par la réorganisation des espaces privatifs autour des bâtiments . Elle accompagne également le projet d'aménagement d'ensemble du site avec entre autre la création d'une nouvelle voirie nord / sud (financement hors ANRU) entre la rue Maurice Margot et la rue Noblemaire . Elle fait également suite à la requalification récente des 4 bâtiments conservés . Enfin elle vient s'articuler avec le projet de réaménagement de la nouvelle place Sémard , opération stratégique pour le développement du quartier gare en QPV .

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération rue Noblemaire	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le patrimoine concerné est situé sur les parcelles BS 277-278-281-322-329-333-341-620-621-623-625-629 pour une surface totale (y compris bâtiments) de 13586 M ²
Commune de réalisation 01-Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Réaménagement des stationnements , circulations , pieds d'immeubles , espaces de jeux,plantations, éclairage et renovation des garages .
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	132	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Des réunions de présentation du programme de travaux et de leur planning seront proposées aux locataires dès que la MOE aura effectué des propositions à Dynacité pour recueillir leur avis sur le projet .Elles seront suivies de temps d'information sur le déroulement des travaux et leur impact sur le vie collective des occupants.
Éléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	Continuité avec les aménagements de la place Sémard et traitement des questions de stationnement		
Usage et modalités de gestion :	usage privé réservé aux résidents	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Néant

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	10 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Prise en compte anticipée des dépenses suivant courrier délégué territorial de l'ANRU du 30/10/2019
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette subventionnable :	1 207 500,00 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	483 000,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 209 000,00 €	montant TTC :	1 440 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	726 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	483 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 209 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	-	€	
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Version V3.3.1

**Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) DYNACITE OFFICE PUB HABITAT AIN	Intitulé de l'opération Résidentialisation 40 LLS rue du dépôt
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-34-0001-002

Objectifs et éléments clés de la contractualisation**Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :**

Situé dans le QPV , ce programme est enclavé du fait de sa localisation en proximité de la voie ferrée et en fond de rue. La requalification prévue par Dynacité s'appuiera fortement sur la revalorisation de l'environnement immédiat de ce programme . Il s'agit de traiter les accès au site ainsi que les abords , circulation et stationnements de ces 2 batiments .

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 32A et 32B rue du Dépôt	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le patrimoine concerné est situé sur les parcelles BR 607 , 609 et 611 pour une surface total (y compris les 2 batiments) de 5209 M²
Commune de réalisation 01-Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
Principales caractéristiques :			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Réaménagement des stationnements , circulations , pieds d'immeubles , espaces de jeux,plantations, éclairage et renovation des garages .
Cadre d'intervention :			
Nombre de logements résidentialisés :	40	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	Des réunions de présentation du programme de travaux et de leur planning seront proposées aux locataires dès que la MOE aura effectué des propositions à Dynacité pour recevoir leur avis sur le projet . Elles seront suivie de temps d'information sur le déroulement des travaux et leur impact sur le vie collective des occupants.
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :			
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	hors NPNRU		
Usage et modalités de gestion :	usage privé réservé aux résidents	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	néant

Calendrier contractuel

Date de prise en compte des dépenses, si cette date est antérieure à la date de signature du document actant le financement de l'opération (protocole ou convention ou leurs avenants, décision OPPC) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	Selectionner oui ou non
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette subventionnable :	491 050,00 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	196 420,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	491 000,00 €	montant TTC :	584 800,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	294 580,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	196 420,00 €		
	Total des co-financements :	491 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :			
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Référence : 20190426CourrierAccordPriseEnCompteCoutsResidSemcoda
 Vos réf. :

Affaire suivie par : Beatrice Néel
 ddt-shc@ain.gouv.fr
 tél. 04 74 50 62 90

Objet : **NPNRU Ambérieu-en-Bugey**
PRIR Les Courbes de l'Albarine
Prise en compte des dépenses résidentialisation
Semcoda

Le Directeur,
Délégué territorial adjoint de l'ANRU

à

Monsieur le Président de
 la communauté de communes de la Plaine de l'Ain
 143 Rue Château
 01150 CHAZEY-SUR-AIN

Bourg en Bresse, le 26 avril 2019

Par message du 25 avril dernier, vous m'avez fait part d'une demande portant sur l'opération de résidentialisation de 87 logements de la résidence Albarine réalisée par la SEMCODA. Cette opération est inscrite au programme de renouvellement urbain d'Ambérieu-en-Bugey validé lors du Comité Régional des Co-Financeurs le 15 novembre 2018.

Vous souhaitez que cette opération, intégrée dans le programme d'ensemble validé par les membres de ce comité, puisse démarrer et que soient prises en compte les dépenses dès à présent.

Je comprends le souhait et la volonté du maître d'ouvrage, en accord avec vous, de pouvoir rapidement entamer les interventions sur ce quartier retenu dans le nouveau programme national de renouvellement urbain au titre de l'intérêt régional.

Au regard de l'avancée du projet et de la réception de votre projet de convention, en qualité de délégué territorial adjoint, je vous donne mon accord pour retenir à compter de la date du présent courrier, les dépenses de cette opération dans le cadre de la future convention pluriannuelle de Renouvellement Urbain d'Ambérieu-en-Bugey.

Conformément au Règlement Général du NPNRU, cet accord ne préjuge pas du financement par l'ANRU. Il ne constitue pas un pré-conventionnement ; seule la signature de la convention pluriannuelle pourra acter les financements de l'ANRU pour cette opération.

La prise en compte des dépenses à la date du présent courrier devra être inscrite de façon explicite dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain relative au quartier « Les Courbes de l'Albarine » ainsi que dans les fiches analytiques techniques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le délégué territorial adjoint de l'Anru,

Copie : SGAR
 M le Maire d'Amberieu en Bugey
 Mme la Sous-préfète de Belley



Gérard PERRIN

Version V3.3.1

**Fiche descriptive de l'opération de résidentialisation de logements du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) SEM DE CONSTRUCTION DU DPT DE L AIN	Intitulé de l'opération résidentialisation de 91 logements - patrimoine SEMCODA rue Albarine
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant) 320.01	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 640-6001005-34-0002-001

Objectifs et éléments clés de la contractualisation

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>Dans le cadre du projet de renouvellement urbain l'un des enjeux du projet urbain est de rendre le quartier Sarraill, proche de la Gare dont l'objectif est devenir un pôle multimodal, plus attractif en développant l'offre d'habitat et l'activité tertiaire. La démolition des logements au 1 Place Sarraill permettra de créer de nouveaux espaces publics et des axes de circulation en adéquation avec l'opération d'aménagement d'ensemble pour relier le quartier à la place Sépard, coeur de la vie du quartier.</p> <p>La résidentialisation permettra de sécuriser l'ensemble de nos immeubles et assurera à nos clients un stationnement privatif. Les accès aux parkings privatifs SEMCODA seront assurés par des portails automatiques et des portillons sélectifs pour les piétons.</p>
--

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue de l'Albarine - Parcelle 000 BT 178	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) La parcelle BT 178 fera l'objet d'un découpage foncier avec un bornage pour délimiter la nouvelle parcelle transformée en parc public après rétrocession du tènement par SEMCODA.
Commune de réalisation 01-Ambérieu-en-Bugey	
Quartier de rattachement de l'opération 01004 Ambérieu-en-Bugey 6001005 Les Courbes De L'Albarine	
Situation Dans QPV	

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

Commentaires			
<p>Principales caractéristiques :</p>			
Nature des logements résidentialisés :	Logement Locatif Social	Programme de travaux de résidentialisation :	Aménagement espace public :
Cadre d'intervention :			- décapage de surfaces et d'enrobés, débroussaillage et arrachage d'arbustes, dépose de clôture etc...
Nombre de logements résidentialisés :	91		- ouvrages de V.R.D. : aménagements des réseaux (canalisations, réseaux électriques), de la signalisation, de bordures, d'enrobés etc...
Eléments relatifs au périmètre de l'opération de résidentialisation de logements :	NA		- aménagement d'espaces verts (clôtures, portails, accès piétons, plantations et pelouses)
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec d'éventuelles opération(s) de réhabilitation ou requalification de logement locatif social :	Réhabilitation réceptionnée au printemps 2019 hors NPNRU	Modalités de concertation (notamment avec les associations de locataires) :	La concertation locative a été effectuée par SEMCODA avec ses clients avant et pendant l'opération de réhabilitation des immeubles.
Articulation de l'intervention de résidentialisation avec l'opération d'aménagement d'ensemble (le cas échéant) :	NA		
Usage et modalités de gestion :	Usage privatif réservé aux clients SEMCODA	Estimation des répercussions sur les charges des locataires ou copropriétaires (avant/après travaux) :	Contrat d'entretien des portails automatiques environ 6,6 € / an par logement

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) :	26/04/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	3 semestre(s)	
Commentaires		

Modalités de financement de l'opération

Eléments arbitrés par le comité d'engagement ou le directeur général de l'ANRU (ou par le délégué territorial le cas échéant) :	
Validation OPPC	oui
Modulation du taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Prise en compte anticipée des dépenses suivant courrier DT de l'ANRU du 26/04/2019
Calcul du financement prévisionnel ANRU	
Assiette subventionnable :	195 500,00 €
Taux de subvention de base :	40,00%
Majoration du taux de subvention :	0,00%
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
Taux de subvention retenu :	40,00%
Montant de la subvention ANRU :	78 200,00 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	195 500,00 €	montant TTC :	215 050,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	117 300,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	78 200,00 €		
	Total des co-financements :	195 500,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

TABEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du syst?me d'information le : 14/02/2020 ? 12:10)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																														
N° CONVENTION : 640										CONTRIBUTIONS										PRETS				ECHANCIER																						
LOCALISATION																																														
ZONE INTERVENTION																																														
01004/Ambérieu-en-Bugey/OPV régional/as Courbes De L'Albarine																																														
PORTEUR DE PROJET																																														
CC DE LA PLAINE DE L'AIN																																														
N° de convention(3 caractères)																																														
+ N°INSEE (QP.V. sur 7 caractères)																																														
+ N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)																																														
+ N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité foncière, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																														
+ N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité foncière, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps)																																														
COMMENTAIRE																																														
LOCALISATION																																														
IMMEUBLES																																														
LOGEMENTS																																														
COUT PAR																																														
MAITRE D OUVRAGE																																														
COUT HT																																														
AUX TVA																																														
COUT TTC																																														
BASE DE																																														
VILLE																																														
EPCI																																														
CONSEIL DEPARTEMENTAL																																														
CONSEIL REGIONAL																																														
BAILLEUR SOCIAL																																														
CDC																																														
EUROPE																																														
ANAH																																														
AUTRES																																														
ANRU																																														
PRETS																																														
Pour mémoire																																														
Prêt CDC																																														
Prêt Bonifié AL																																														
Année																																														
Semestre																																														
Durée en																																														
Vérif																																														
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																														
640 6001005 14 0001 001	études pré opérationnelles + poste chargé	NPR	QP001005							01/CC DE LA PLAINE DE L'AIN	428 000,00	9,35%	468 000,00	428 000,00	42 800,00	10,00%	318 400,00	74,39%	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%	2019	2	12	V						
640 6001005 14 0002 001	Concertation coconstruction déploiement p	NPR	QP001005							01/COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BU	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	10 000,00	25,00%	10 000,00	25,00%	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%	2019	2	12	V						
640 6001005 14 0003 001	MOUS Reglement	NPR	QP001005							01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	54 000,00	20,00%	64 800,00	54 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2019	2	8	V						
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET											0		0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
15 RELOGEMENT DES MNAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																														
640 6001005 15 0001 001	Relogement avec minoration de loyer (2 m)	NPR	QP001005							01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	16 000,00	0,00%	16 000,00	16 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2019	2	8	V						
SOUS TOTAL 15 RELOGEMENT DES MNAGES AVEC MINORATION DE LOYER											0		0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																														
640 6001005 21 0001 001	Démolition 15 logements + 10 garages 1 pi	NPR	QP001005	1	15	2 107,50	71 222,82	506,92		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	1 068 342,24	16,24%	1 241 857,67	1 068 342,24	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	2,81%	0,00	0,00%	155 913,81	14,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,00	0,00%	882 427,43	82,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2019	2	8	V						
SOUS TOTAL 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX											1		15	2 107,50	71 222,82	506,92	1 068 342,24		1 241 857,67	1 068 342,24	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	2,81%	0,00	0,00%	155 913,81	14,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,00	0,00%	882 427,43	82,60%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
24 AMNAGEMENT D'ENSEMBLE																																														
640 6001005 24 0001 001	Aménagement de la place Séward en lien	NPR	QP001005							01/COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BU	4 060 155,00	20,00%	4 872 186,00	4 060 155,00	833 140,83	20,52%	0,00	0,00%	2 000 000,00	49,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	0,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 197 014,17	29,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2019	2	12	V				
SOUS TOTAL 24 AMNAGEMENT D'ENSEMBLE											0		0	0,00%	0,00%	0,00%	4 060 155,00		4 872 186,00	4 060 155,00	833 140,83	20,52%	0,00	0,00%	2 000 000,00	49,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	0,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 197 014,17	29,48%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																														
640 6001005 31 0001 001	Reconstitution offre de 15 logements (9 P	NPR	QP001005	0	15	0,00	29 959,73	0,00		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	1 949 396,00	9,70%	2 138 547,00	1 949 396,00	0,00	0,00%	87 000,00	4,46%	81 000,00	4,16%	0,00	0,00%	1 724 696,00	88,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 700,00	2,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2020	2	12	V						
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX											0		15	0,00	29 959,73	0,00	1 949 396,00		2 138 547,00	1 949 396,00	0,00	0,00%	87 000,00	4,46%	81 000,00	4,16%	0,00	0,00%	1 724 696,00	88,47%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	56 700,00	2,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%		
34 RÉSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																														
640 6001005 34 0001 001	résidentialisation de 132 logements rue N	NPR	QP001005	3	132	12 682,00	9 159,09	95,33		01/DYNACITE OFFICE PUB HABI	1 209 000,00	19,11%	1 440 000,00	1 209 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	726 000,00	60,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	483 000,00	39,95%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2020	2	10	V						
640 6001005 34 0001 002	résidentialisation de 40 logements rue du	NPR	QP001005	2	40	5 600,00	12 275,00	87,68		01/DYNACITE OFFICE PUB HABI	491 000,00	19,10%	584 800,00	491 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	294 580,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	196 420,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2023	2	6	V						
640 6001005 34 0002 001	résidentialisation 91 logements - patrimo	NPR	QP001005	4	91	8 381,00	2 148,35	23,33		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	195 500,00	10,00%	215 050,00	195 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	117 300,00	60,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	78 200,00	40,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2019	2	3	V						
SOUS TOTAL 34 RÉSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS											9		263	26 663,00	7 207,22	71,09	1 895 500,00		2 239 850,00	1 895 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 137 880,00	60,03%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	757 620,00	39,97%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL											10		293	28 770,50			9 511 393,24		11 089 240,67	9 511 393,24	885 940,83	9,31%	415 400,00	4,37%	111 000,00	1,17%	2 000 000,00	21,03%	3 045 489,81	32,02%	54 000,00	0,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,00	0,00%	2 999 561,60	31,54%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est repérée dans le temps par:

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi de 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)

TABEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du syst?me d'information le 14/02/2020 ? 12:10)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

CONTRIBUTIONS															PRETS				ECHEANCIER																				
N° CONVENTION : 640		LOCALISATION																																					
ZONE INTERVENTION		N° INSEE COMMUNE																																					
01004/Ambérieu-en-Bugey/OPV régional/as Courbes De L'Albarine		01001005 01004																																					
PORTEUR DE PROJET		CC DE LA PLAINE DE L'AIN																																					
<small>N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) + N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) N° Chrono = Identifiant de l'opération financière (regroupement d'opération physiques liées par une unité foncière, une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono=opérations physiques élémentaires (objet d'une attribution de subvention)</small>																																							
COMMENTAIRE	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COU PAR	MAITRE D OUVRAGE	COU HT	AUX TVA	COU TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	CONSEIL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	vérif														
	OPV DE RATTACHEMENT (de QPV assimilés) commune	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SDP	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre														
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
640 6001005 14 0001	études pré opérationnelles + poste chargé de	NPR		0	0,00	0,00	0,00		01/CC DE LA PLAINE DE L'AIN	428 000,00	9,35%	468 000,00	428 000,00	42 800,00	10,00%	318 400,00	74,39%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42 800,00	10,00%	0,00	0,00	2019	2	12	V					
640 6001005 14 0002	Concertation coconstruction déploiement poli	NPR		0	0,00	0,00	0,00		01/COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BU	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	10 000,00	25,00%	10 000,00	25,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00	50,00%	0,00	0,00	2019	2	12	V					
640 6001005 14 0003	MOUS Regroupement	NPR		0	0,00	0,00	0,00		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	54 000,00	20,00%	64 800,00	54 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	27 000,00	50,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	27 000,00	50,00%	0,00	0,00	2019	2	8	V						
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																							
15 RELOIEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
640 6001005 15 0001	Reloiement avec minoration de loyer (2 ménag	NPR		0	0,00	0,00	0,00		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	16 000,00	0,00%	16 000,00	16 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 000,00	100,00%	0,00	0,00	2019	2	8	V						
SOUS TOTAL 15 RELOIEMENT DES MENAGES AVEC MINORATION DE LOYER																																							
21 DIRMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
640 6001005 21 0001	Démolition 15 logements + 10 garages 1 place	NPR		1	2 107,50	71 222,82	506,92		01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	1 068 342,24	16,24%	1 241 857,67	1 068 342,24	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	2,81%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	155 913,81	14,59%	0,00	0,00	0,00	0,00	882 427,43	82,60%	0,00	0,00	2019	2	8	V	
SOUS TOTAL 21 DIRMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
24 AMNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
640 6001005 24 0001	Aménagement de la place Séward en lien avec	NPR		0	0,00	0,00	0,00		01/COMMUNE D'AMBERIEU-EN-BU	4 060 155,00	20,00%	4 872 186,00	4 060 155,00	833 140,83	20,52%	0,00	0,00%	2 000 000,00	49,26%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 197 014,17	29,48%	0,00	0,00	0,00	0,00	1 197 014,17	29,48%	0,00	0,00	2019	2	12	V
SOUS TOTAL 24 AMNAGEMENT D'ENSEMBLE																																							
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																							
640 6001005 31 0001	Reconstitution offre de 15 logements (9 PLAI)	NPR		0	15	0,00	29 959,73	0,00	01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	1 949 396,00	9,70%	2 138 547,00	1 949 396,00	0,00	0,00%	87 000,00	4,46%	81 000,00	4,16%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 724 696,00	88,47%	0,00	0,00	0,00	0,00	56 700,00	2,91%	0,00	0,00	111 300,00	2020	2	12	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SC																																							
34 RÉSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
640 6001005 34 0001	résidentialisation de 132 logements rue Nobl	NPR		5	172	18 282,00	9 883,72	92,99	01/DYNACITE OFFICE PUB HABI	1 700 000,00	19,11%	2 024 800,00	1 700 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 020 580,00	60,03%	0,00	0,00	0,00	0,00	679 420,00	39,97%	0,00	0,00	2020	2	12	V
640 6001005 34 0002	résidentialisation 91 logements - patrimoine	NPR		4	91	8 381,00	2 148,35	23,33	01/SEM DE CONSTRUCTION DU D	1 95 500,00	10,00%	215 050,00	1 95 500,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	117 300,00	60,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	78 200,00	40,00%	0,00	0,00	2019	2	3	V
SOUS TOTAL 34 RÉSIDENTIALISATION DE LOGEMENTS																																							
TOTAL																																							

(1) Les montants sont indiqués TTC ou HT suivant que les opérateurs récupèrent ou non la TVA.

(2) Chaque opération est répertoriée 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 4 chiffres 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)

C6 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

OP NPNRU	n° OP RGA	art RGA	Secteur	Opération	Porteur	Côut d'opération (TTC)	Base de financement (HT)	Participation proposée	ville Ambérieu-en-Bugey	CCPA	ANRU	Région	CDC
OPERATION PREVUES DANS LA CONVENTION NPNRU													
1 : INGENIERIE													
Etude et conduite de projet	14	2.1.2	QPV	Etudes préopérationnelles - stade AVP et PRO aménagement	CCPA	200 000 €	200 000 €	100%	20 000 €	136 000 €	20 000 €		24 000 €
2 : AMENAGEMENT													
Aménagement d'ensemble	24		Semard-Noblemaire	Aménagement d'ensemble (Acquisition foncière + Travaux d'aménagement)	Ville	4 872 186 €	4 060 155 €	100%	832 000 €		1 198 155 €	2 000 000 €	30 000 €
TOTAL						5 072 186 €	4 460 155 €		852 000 €	136 000 €	1 218 155 €	2 000 000 €	54 000 €

Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain



Convention Intercommunale d'Attribution

Document Cadre

Novembre 2017

Urbanisme

Habitat

Environnement

Aménagement

Tourisme

Économie



SCOP ARL **ACEIF**

13, rue Marcel Aymé

39100 DOLE

Tel. 03 84 82 33 93

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr

Sommaire

I - Le contexte	5
1.1. Cadre général : la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux.....	5
1.2. Rappel du diagnostic.....	6
1.3. Schéma d'organisation de la politique d'accès au logement social et de peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain	12
1.4. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution souhaité.....	12
 II - Les objectifs Généraux	 14
 III – Le contenu de la convention	 16
3.1. Les échelles d'observation de l'équilibre territorial.....	16
3.2. Les objectifs de prise en compte des publics précaires et prioritaires à expérimenter et adapter	16
3.3. Les orientations concrètes de rééquilibrage des territoires : une démarche à suivre sur les 2 prochaines années.....	19
3.4. L'accompagnement des publics en difficulté	22
 IV - La mise en œuvre opérationnelle de la Convention Intercommunale d'Attribution	 23
4.1. Les modalités de coopération entre la CCPA, l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour la mise en œuvre de ces objectifs	23
4.2. La mobilisation des contingents	24
4.3. Les instances de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution	24
 V – Les leviers connexes de la politique de peuplement	 27
 VI – Suivi et évaluation	 28
6.1. Les instances de suivi.....	28
6.2. Les outils de suivi.....	28
6.3. Composition de la Conférence Intercommunale du Logement	29
 VII– ANNEXES	 30
Tableau d'accompagnement social	30

I - Le contexte

1.1. Cadre général : la définition d'une politique intercommunale des attributions de logements sociaux

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy et la loi Egalité et Citoyenneté dans son titre II, portent une nouvelle étape dans la réforme de la demande des logements sociaux et des attributions. Les propositions d'orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont définies par la Conférence Intercommunale du Logement, puis approuvées par la CCPA par délibération et par le Préfet.

Comme un contrat de ville est élaboré sur le territoire de la Communauté comprenant un quartier prioritaire de la politique de la ville, le représentant de l'Etat dans le département, la commune signataire et la CCPA, compétente en matière d'habitat, concluent avec le département, les bailleurs sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire intercommunal et les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction titulaires de droits de réservation sur ce patrimoine, **une Convention intercommunale relative aux attributions**. Celle-ci définit, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation du quartier prioritaire de la politique de la ville et dans le respect des articles L. 300-1 et L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ; ces objectifs sont fixés en fonction du critère de revenu mentionné au 2° du I de l'article 5 de la présente loi et des engagements pris en matière de relogement des personnes relevant des accords collectifs prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention. »

La Communauté de communes, à travers sa Conférence Intercommunale du Logement, souhaite, en adéquation avec la loi, mieux équilibrer le territoire en mixant les populations autour de 4 principes :

- **Expérimenter des propositions** pendant un an ou deux, en faire le bilan et faire évoluer les dispositifs en fonction des besoins.
- **Garantir la cohérence** entre les politiques d'Etat (Droit Au Logement Opposable (DALO) et partenariales (Plan Départemental pour l'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le rééquilibrage social des territoires
- **Développer les coopérations entre bailleurs et réservataires** pour trouver des articulations entre les différentes échelles, territoriales.
- Définir des **objectifs réalistes, des règles applicables et évaluables**.

Les orientations approuvées par le président de l'EPCI et le Préfet doivent être mises en œuvre au moyen de conventions signées entre l'EPCI, les bailleurs sociaux, Action Logement, les réservataires et, le cas échéant, toute autre personne morale intéressée. La Convention relative aux attributions pour ce qui concerne le quartier prioritaire de la ville, sera annexée au contrat de ville.

1.2. Rappel du diagnostic

a) *Une répartition du parc occasionnant de faibles marges pour une réelle politique territoriale de rééquilibrage*

L'approche des données sur les caractéristiques du parc de logements sociaux pointe les difficultés à organiser une réelle politique de peuplement à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CCPA.

Le PLH a mis en avant l'enjeu de développer le parc social sur l'ensemble des communes afin à la fois :

- D'assurer une plus grande diversité de l'offre en proposant un pourcentage de logements par commune selon leur niveau d'équipements et de services (traduit selon : communes équipées et communes peu équipées) et les villes.
- De permettre aux 3 villes de maintenir un niveau de logements sociaux à hauteur de 20% et plus de logements dans l'offre globale de résidences principales et d'anticiper les effets de l'application des obligations de la loi « SRU » en accompagnant notamment le développement de l'offre sur les communes pouvant être prochainement concernées dont Loyettes et Villieu Loyes Mollon...

Une offre concentrée sur les 3 villes du territoire

L'offre de logements sociaux est fortement concentrée sur les 3 principales villes. Celles-ci recensent 73% de l'offre :

- Ambérieu en Bugey : 1594 logements (26% des résidences principales) : 39 % du parc CCPA dont 1/3 est concentré sur le QPV « Les Courbes de l'Albarine »
- Meximieux : 779 logements (25%) : 19% du parc CCPA (94,4% des 825 logements sociaux du secteur Meximieux, qu'elle constitue) ;
- Lagnieu : 631 logements (21%) : 15% du parc CCPA.

Une offre de logements sociaux qui s'est développée ces dernières années sans réellement assurer un réel rééquilibrage territorial.

En effet, malgré les nombreux efforts en matière de construction, réalisés sur l'ensemble du territoire au cours des dernières années, celle-ci a été encore fortement concentrée sur Ambérieu : 55% de l'offre nouvelle soit 420 logements dont 73 sur le QPV.

7 secteurs proposent moins de 10% du parc de la CCPA dont 4 moins de 5%.

Ainsi, l'organisation territoriale en matière de développement se fait lentement.

Un parc de taille « intermédiaire »

Les T3/T4 constituent le cœur de l'offre sociale (68%) et davantage encore sur certains secteurs (Les Dombes 94% ; Albarine Chartreuse : 80% et sur le QPV : 78%).

Les petits logements de type T1/T2 (23%) sont souvent sous-représentés, notamment sur certains secteurs : Nord Ambérieu 15%, QPV 13% ; Centre 8%, voire absents sur les Dombes. La part des T5 et + (9%) est plus importante sur le Centre (28%) et Saint-Rambert (16%).

Un parc ancien, mais un développement récent qui permet une petite diversité de loyers

2/3 du parc social CCPA date de plus de 20 ans (66%). 90 % du parc correspond à des financements anciens (type HLMO...) et PLUS.

Le parc ancien est très présent sur Ambérieu et son QPV, la Vallée du Rhône, Lagnieu et Saint-Rambert. Le développement d'une offre nouvelle sur le QPV traduit une petite diversification en matière de produits neufs et de niveaux de loyer.

L'offre en PLAI reste encore limitée et pose l'enjeu de la réalisation d'une offre nouvelle de logements plus accessible aux ménages les plus fragiles qui constituent les 2/3 des demandeurs. Ce rééquilibrage est aujourd'hui quelque peu assuré dans le PLH qui impose 30% de logements PLAI dans les nouvelles opérations. Le bilan du PLH a permis de traduire cette évolution. De plus la grande majorité de l'offre nouvelle en PLAI a été développée dans de nombreuses communes mais surtout, hors QPV.

Par contre le territoire de la CCPA a été support de développement d'une offre en PLS notamment sur Ambérieu, ses 2 secteurs proches, mais aussi les plus petites communes. Sa part dans l'offre nouvelle est supérieure à 10%. Cependant, ces produits ne semblent pas correspondre à la réalité de la demande et sont difficiles à louer et surtout à relouer. De plus, ce phénomène est accentué par le retour sur le marché de logements en PSLA développé en parallèle, et confrontés à une difficile commercialisation.

De manière globale il convient de noter une concentration des bas loyers sur les 3 villes. A côté des freins relevant des caractéristiques structurelles du parc, le facteur des loyers occasionne ainsi la concentration des ménages les plus fragiles au regard des niveaux de revenus dans le QPV. Cette caractéristique étant commune à l'ensemble du territoire, plus marquée peut-être sur Ambérieu et sur le secteur de l'Albarine Chartreuse doit, en lien avec les préconisations de la loi « Egalité et citoyenneté » permettre d'organiser une stratégie de peuplement pour les publics les plus fragiles sur l'ensemble du territoire.

L'enjeu de développer une offre de logements accessibles se pose sur l'ensemble du territoire.

Une vacance limitée et une mobilité qui reste moyenne

Une très faible vacance est relevée dans le parc social : 2%, soit environ 80 logements, en comparaison du parc privé (8,6%) Elle est plus importante sur certains secteurs : Sud (11%), Tenay (14,5%) et Saint-Rambert (8%). Les T3/T4 sont légèrement plus concernés par la vacance, de même que les logements PLS alors qu'aucun PLAI n'est vacant.

Le taux de mobilité est limité. Il s'élève en moyenne à 8% mais est plus important sur les secteurs Sud et Albarine-Chartreuse, ainsi que sur le QPV.

L'atout d'un faible niveau de vacance au sein du parc social et du QPV dans un marché de l'habitat ne doit pas occulter **des disparités fortes en matière de tension** (forte sur la côtière, moyenne sur le secteur d'Ambérieu et limitée sur l'Albarine Chartreuse...). Ce niveau de tension s'accompagne souvent d'une mobilité plus réduite au contraire des secteurs moins touchés qui arrivent plus facilement à satisfaire leur demande.

Ainsi, la situation du parc sur l'ensemble du territoire présente des caractéristiques souvent similaires au QPV.

Une absence de réelles disparités en matière de parc et de produits logements

L'analyse du parc de logement traduit globalement une absence de spécialisation marquée du patrimoine en QPV pour l'accueil de telle ou telle catégorie de ménages. Tout comme les autres secteurs, la faiblesse du parc de petits et de grands logements, limite sa capacité à offrir une plus grande diversité de réponse du point de vue de la typologie. Néanmoins l'enjeu d'une plus grande diversification typologique pensée dans le projet de restructuration urbaine se pose pleinement. L'intérêt d'assurer une meilleure adéquation entre taille des logements et taille des ménages permettrait de limiter les situations peu adaptées.

L'attractivité du parc en QPV porte aujourd'hui sur la présence de son parc ancien, accessible pour de nombreux ménages au regard des faibles niveaux de loyers offerts.

La diversification de l'offre sociale, comme pour les autres secteurs s'est traduite par la réalisation de programmes neufs, proposant des typologies et des niveaux de loyers plus élevés. Cette situation est favorable à l'accueil de ménages moins précaires.

De même, l'enjeu de la transformation de l'offre, en termes de typologie et de sa modernisation énergétique, doivent par une meilleure maîtrise des charges, permettre des évolutions de loyers, sans réelles répercussions pour les ménages.

b) Une occupation sociale déséquilibrée, avant tout, du point de vue des ménages les plus défavorisés.

Les données des bailleurs permettent de qualifier l'occupation sociale du parc. Cependant, il faut néanmoins rester prudent sur des données qui ne portent que sur une partie des ménages.

Ces données traduisent bien que plus d'1 ménage sur 2 de la CCPA a un niveau de revenus inférieur au plafond PLAI. Sur Ambérieu, c'est 2 ménages sur 3 et sur le QPV c'est encore davantage : 3 ménages sur 4. Ainsi, la pauvreté est réellement marquée sur

Ambérieu et ses quartiers ainsi que sur Saint-Rambert. A l'inverse, Lagnieu et Meximieux paraissent plus équilibrés.

Un quartier en QPV, de plus en plus fragile à l'échelle de la CCPA, à réintégrer dans la dynamique locale

A l'échelle de la CCPA, Ambérieu et son QPV présente une plus grande paupérisation de ses ménages. Sur le QPV, plus d'1/2 des ménages se situent sous le seuil de pauvreté. Une situation qui s'est renforcée avec les 3/5 des emménagés depuis 2 ans concernés par de faibles ressources. De plus, il faut souligner que cette situation touche une majorité de familles avec **enfant(s)**, couples ou monoparentales, caractérisées par un niveau d'**inactivité important** (la moitié sont des retraités et des chômeurs, contre 1/5 sur Ambérieu). Les attributions récentes tendent à fragiliser l'occupation sociale du QPV.

L'opportunité de son évolution, traduite dans le projet de restructuration urbaine constitue un enjeu important tant dans l'amélioration de son offre de logements que dans l'amélioration de son peuplement.

Une prise en compte des publics « labélisés prioritaires », centrée sur Ambérieu 27% des attributions se font en contingent. La moitié concerne des publics « labellisés prioritaires » (14% des attributions, 106 ménages). Les contingents mobilisés se localisent plutôt en ville et moins sur les secteurs Albarine-Chartreuse et autres communes. Une analyse plus fine permettrait sans doute de mettre en avant le QPV comme espace réceptacle d'une partie de ces publics, comme cela se retrouve dans l'accueil des plus pauvres.

	Attributions 2016	Attributions en contingent	Dont contingent Préfet prioritaires	Dont contingent Employeurs et organismes collecteurs d'Action Logement	Dont contingent Collectivités Territoriales	Hors contingent
Ambérieu-en-Bugey	318	30%	19%	8%	0%	70%
Couronne Ambérieu	63	30%	11%	10%	6%	70%
Lagnieu	71	27%	14%	4%	7%	73%
Meximieux	146	27%	12%	7%	8%	73%
Secteur Albarine-Chartreuse	56	21%	11%	11%	0%	79%
Autres communes	84	20%	7%	10%	2%	80%
CCPA	738	27%	14%	8%	3%	73%

Une absence de réelle différenciation marquée entre le QPV et le reste du territoire concernant d'autres indicateurs comme l'accueil de familles monoparentales, de familles nombreuses, de personnes isolées, âgées

Le parc social, dans son occupation et ses attributions met en exergue sa fonction d'accueil de familles monoparentales, avec près d'un quart de familles concernées. Toutefois, cette caractéristique n'est pas propre au QPV (28%) contre 23 % pour la CCPA.

Les familles nombreuses restent minoritaires dans le parc social (10%), une situation à peine plus marquée sur le QPV (13%). Cette situation ne traduit pas de réelle spécificité entre le QPV et le reste du territoire (10%). A contrario, **on note un déficit de couples avec enfants mais plus encore de couples sans enfant dans le parc social.**

Par ailleurs, **les ménages isolés** constituent un public qui caractérise de plus en plus le parc social. Ceux-ci **sont très présents dans le parc social** (39% contre 28% dans l'ensemble des ménages). Certains secteurs sont plus marqués : Centre, Lagnieu, Meximieux dans une moindre mesure et Ambérieu mais pas son quartier QPV.

Les personnes seules, déjà très présentes au sein du parc social, constituent la catégorie de population la plus sollicitatrice de logements sociaux : 41% des demandeurs. Elles représentent 39% de l'occupation du parc, 34% des attributions. Cette demande est de plus en plus difficile à satisfaire – Rappel les T1 et T2 ne représentent que 23% du parc. Une situation qui traduit d'une part la nécessité de développer une offre de plus petits logements ou de faire évoluer le parc existant vers des plus petites tailles. Cela permettra

à la fois de mieux adapter l'offre aux besoins et de limiter les situations de sous occupation et cela en tout point du territoire.

Concernant l'âge des ménages, il n'existe pas de déséquilibre particulier. Les ménages âgés sont légèrement moins présents dans le parc social (28% contre 31,5% dans l'ensemble de la population) mais surreprésentées sur certains secteurs : Albarine-Chartreuse, Saint-Rambert, Lagnieu, Vallée du Rhône. Sur le QPV, ils sont au niveau de la Communauté.

Les demandes des ménages de 5 personnes et plus émanent davantage de mutations que d'entrée dans le parc. Néanmoins c'est sur Ambérieu et le QPV que les attributions en faveur des familles nombreuses sont les plus marquées

Les attributions, privilégient les ménages de 3 et 4 personnes, en cohérence avec la taille des logements du parc.

Une accentuation de l'accueil du public précaire sur le QPV

L'accueil des publics précaires correspond à environ 24% des attributions effectuées sur la CCPA. Sur le QPV, la moitié des attributions correspondent à des ménages ayant des ressources supérieures au 1^{er} décile. Hors QPV, les attributions aux publics précaires correspondent à environ 21%. Les attributions sont moins favorables aux ménages les plus précaires sur « Autres secteurs » et Meximieux et dans une moindre mesure sur les autres secteurs où elles correspondent à environ 22/23%. Sur Ambérieu, l'accueil du public précaire se concentre encore sur le QPV (50% des attributions, contre 22% hors QPV).

Estimation 2016 à partir du SNE, redistribution au prorata des ménages relevant des fourchettes de revenus renseignées	Attributions Renseignées	Attributions en QPV				Attributions hors QPV			
		<8576€		>8576€		<8576€		>8576€	
Communes	Nbr	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Ambérieu-en-Bugey	306								
QPV* (emmenagés moins d'un an)	71	34	47,9%	37	52,1%	-	-	-	-
QPV* (moyenne lissée des emmenagés moins de 3 ans)	63	29	46,0%	34	54,0%	-	-	-	-
Hors QPV	235	-	-	-	-	53	22,6%	182	77,4%
Couronne Ambérieu	62	-	-	-	-	14	22,6%	48	77,4%
Lagnieu	71	-	-	-	-	17	23,9%	54	76,1%
Meximieux	146	-	-	-	-	27	18,5%	119	81,5%
Secteur Albarine-Chartreuse	55	-	-	-	-	13	23,6%	42	76,4%
Autres communes	82	-	-	-	-	13	15,9%	69	84,1%
CCPA	722	-	-	-	-	137	21,0%	514	79,0%

* Information non disponible dans le SNE, élaborée d'après les fichiers des bailleurs sociaux

c) Les souhaits des ménages exprimés par la demande de logements sociaux et la capacité locale à les satisfaire.

Au 31/12/2016 : 1423 demandes étaient recensées sur la CCPA et 738 attributions (52%) ont été effectuées. Les mutations représentent 1/3 des demandes et 1/4 des attributions.

Les attributions suivent de près le poids de la demande sur Ambérieu : 44% des demandes, 43% des attributions pour 39% du parc social CCPA. Sur Meximieux la situation est équilibrée avec 20% du parc social, 20% des demandes et 20% des attributions. Sur Lagnieu, la pression est plus limitée : 8% de la demande, 10% des attributions pour 15% du parc. Le secteur Albarine-Chartreuse se caractérise par une faible pression de la demande et par une vacance du parc plus marquée. Enfin, sur le secteur « Autres communes », la pression est plus marquée.

En moyenne sur une année, un logement a été attribué pour 2 demandes en attente. Ce taux de satisfaction dépend de 3 éléments : la présence d'un logement là où il est demandé, la libération de ce logement et l'acceptation par le ménage.

Dans ce sens, l'on note un rapport relativement équilibré entre demande et attribution sur l'ensemble du territoire.

La demande de logements sociaux met aujourd'hui en exergue **4 situations** qui caractérisent de plus en plus la vocation du parc social en matière d'accueil :

- **Les personnes seules représentent 41% des demandeurs**, 34% des attributions, 39% dans l'occupation du parc. Cette demande est de plus difficile à satisfaire – Rappell T1 et T2 : 23%.

- **Les familles monoparentales** : 23% des occupants dans le parc social, 26% des demandeurs et **30% des attributaires**. Une demande de plus en plus forte mais les attributions leur restent favorables.
- Les **familles de 5 personnes et plus** marquent un **léger recul** en comparaison de leur poids relatif dans le parc social (10%).
- **Les publics précaires qui fragilisent de plus en plus le parc social**. **2/3** de ménages **demandeurs** (68% des attributaires) sont **sous le plafond PLAI**, quand ces derniers sont **1/2 dans l'occupation actuelle** du parc. **Ambérieu** et son **QPV** concentrent davantage de ménages aux **faibles revenus**. Les **primo-demandeurs sont globalement moins défavorisés que ceux en mutation** (61% contre 74% sous le plafond PLAI).

Par ailleurs, l'approche de la demande met en évidence l'importance du poids des ménages précaires : 27.4%. Néanmoins, il faut constater qu'ils représentent 23.7% des attributions correspondant à un taux de satisfaction de 44.5%, contre 54% pour les demandeurs au-dessus du premier décile.

Estimation 2016 à partir du SNE, redistribution au prorata des ménages relevant des fourchettes de revenus renseignées	Renseignées	<8576€		>8576€	
	<i>Nbr</i>	<i>Nbr</i>	<i>%</i>	<i>Nbr</i>	<i>%</i>
Demande	1401	384	27,4%	1017	72,6%
Attributions	722	171	23,7%	551	76,3%
Taux de satisfaction de la demande	51,5%	44,5%		54,2%	

Les **primo-demandeurs sont globalement moins défavorisés que ceux en mutation** (61% contre 74% sous le plafond PLAI).

Enfin, il est également souligné que la demande émane majoritairement d'**actifs occupés** (55%), **excepté sur Ambérieu, Meximieux et le secteur Albarine**. La demande issue de personnes « **inactives** » (31%) semble plus marquée sur **Meximieux (33%) et Ambérieu (36%)**. De même, les attributions en faveur des **actifs occupés (2/3 sur CCPA)**, sont plus marquées sur : couronne d'Ambérieu (79%), Meximieux et le secteur « **Autres communes** » (66%).

Concernant le public « chômeurs », c'est le **QPV** qui leur est le plus favorable en terme d'attribution (20% contre 11% sur l'ensemble de la CCPA).

D'une façon générale, en comparaison de la demande, les **attributions privilégient très largement les actifs occupés** (0,58 contre 0,52 en moyenne), à la **grande défaveur des chômeurs** (0,40) et des **retraités** (0,36).

Sur le QPV, l'accueil de couples, de familles monoparentales et de familles nombreuses est une réalité, mais qui est au même niveau que ce qui caractérise les différents secteurs. Cependant, l'on note une plus grande précarité et paupérisation des habitants, que la politique d'attribution tentera d'atténuer dans les années à venir...

Cette situation est à relever afin de permettre dans le cadre des objectifs d'attribution de travailler avec les partenaires à l'identification et à la mobilisation des profils de ménages stabilisant (ménages en activité ayant un revenu, couples et familles...), afin de mieux les mobiliser dans les attributions et notamment sur le QPV.

d) Un système de gestion des attributions peu institutionnalisé

L'harmonisation des procédures comme axe de travail afin d'améliorer un système d'attribution efficient mais non institutionnalisé et devant intégrer de nouveaux objectifs de régulation.

Le fonctionnement des attributions sur le territoire de la CCPA est basé sur les bonnes relations interpersonnelles bailleurs, communes et l'absence d'instauration de droits de réservation pour les maires et la CCPA. Les communes assistent régulièrement aux commissions d'attribution des bailleurs qui les informent des situations à traiter et leur

demande de proposer des candidats. Les modalités d'information et de partenariats ne sont pas à ce jour harmonisées.

Le meilleure repérage et suivi des publics prioritaires, un axe de progression à améliorer.

Sur le Département de l'Ain, le choix de déléguer le contingent pour les publics prioritaires de l'Etat(25%) aux bailleurs, dans le cadre de l'accord collectif départemental, a été fait. La part de ménages entrant dans cette catégorie à l'échelle de la CCPA dans l'ensemble de la demande est aujourd'hui non négligeable (environ 80 à 100 demandes). L'absence de moyens humains et techniques pour identifier et gérer localement le contingent à l'heure actuelle, reporte cette gestion sur chacun des bailleurs. Ceux-ci ont un objectif d'attribution d'un nombre de demandeurs prioritaires à assurer chaque année, à l'échelle départementale et non territorialisée

Une première approche sur la CCPA traduit que 27% des attributions se font en contingent. La moitié de ces attributions concerne des publics « labellisés prioritaires » (14% des attributions, 106 ménages).

Aujourd'hui, le volume de ménages « labellisés prioritaires » reste stable sur la CCPA. Selon le fichier DDCS, ils concernent 80 personnes ou ménages dont 60 ayant formulé le territoire comme 1^{er} choix de résidence. Les ménages « DALO » sont gérés en direct, mais restent peu nombreux sur la CCPA.

Une absence de partenariat inter-bailleurs à l'échelle CCPA, une réflexion à approfondir

A l'échelle de la CCPA, aucun dispositif inter-bailleurs n'a été mis en place afin de permettre une meilleure gestion partagée des demandeurs et notamment des publics prioritaires. Néanmoins des relations informelles entre ceux-ci et les acteurs sociaux de l'habitat, permettent de rechercher et trouver des réponses à la complexité de traitement de certaines situations.

De même au sein de chaque organisme des expérimentations sont mises en place concernant notamment le scoring, les mutations, la qualité de services la mise en ligne des logements libérés...

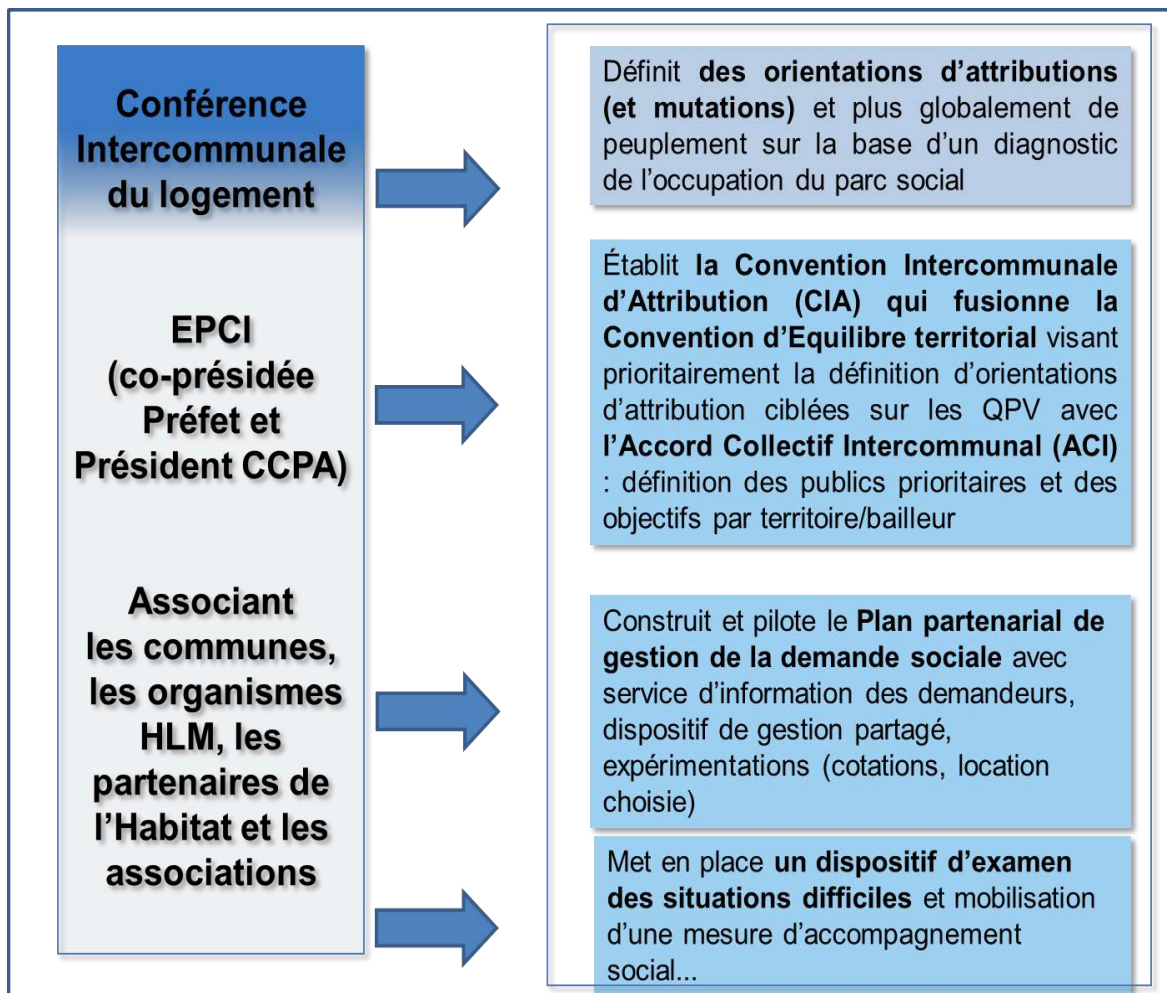
Conclusion

En guise de synthèse de ce diagnostic, il convient de souligner :

- La nécessité d'élaborer des orientations (puis des objectifs chiffrés) réalistes pour le rééquilibrage et répondant aux obligations de la loi « Egalité et citoyenneté », pour ce qui concerne **les publics précaires et prioritaires**.
- La nécessité d'améliorer la situation du QPV en matière d'occupation et de renforcement de sa spécialisation d'accueil de ces dernières années.
- L'adoption comme indicateur à considérer comme « privilégié » pour établir les orientations de rééquilibrage sur la CCPA de la part des ménages les plus précaires (mesuré par la part des ménages disposant de revenus inférieurs au 1^{er} Quartile).
- L'importance d'articuler la démarche d'attribution et d'occupation sociale aux objectifs de production de logements sociaux pour penser la mixité sociale à l'échelle CCPA.

1.3. Schéma d'organisation de la politique d'accès au logement social et de peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

L'organisation définie par la CCPA et sa Conférence Intercommunale du logement est la suivante :



1.4. Contenu de la Convention Intercommunale d'Attribution souhaité

La Convention Intercommunale d'Attribution vise, d'une part, à améliorer les conditions d'accès et de maintien des publics démunis (précaires et prioritaires) au sein du parc locatif social existant et, d'autre part, à préserver la mixité sociale au sein des programmes immobiliers.

Les signataires du présent accord s'entendent pour que les publics suivant fassent l'objet d'une attention toute particulière dans les orientations et les objectifs d'attribution :

Première catégorie : les ménages précaires : personnes dont les ressources sont en dessous du premier quartile : 8 576 € par an pour la CCPA.

Deuxième catégorie : les ménages prioritaires ou personnes ayant eu une décision favorable à la commission de médiation, ou aux critères de priorités fixés au 441-1. Ce public est classé par ordre de priorité selon :

- **Ménages DALO.**
- **Ménages sortant de structures d'hébergement (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115) orientés par le SIAO.**

- **Ménages** répondant à l'un des critères DALO, (ménage dans un logement reconnu insalubre ou indigne, ménage menacé d'expulsion par un jugement, ménage du parc privé dont le handicap nécessite un relogement, ménage hébergé chez un tiers).
- **Ménages** en situation particulière : victimes de violences familiales, les ménages dont le relogement a été examiné en commission des situations atypiques, ménages en situation de glissement de bail.
- **Situations complémentaires issues de la Loi**
 - Handicap, sortie d'appartement thérapeutique, financièrement défavorisés sans obligation de surendettement, en structure d'hébergement, reprise d'activité après chômage longue durée, habitat indigne, violences conjugales ou menacé de mariage forcé attestées par décision ou ordonnance de protection du juge des affaires familiales, sortie de prostitution, victimes de traite des êtres humains, charge d'un enfant mineur dans un logement sur-occupé ou indécent, sans logement, menacés d'expulsion sans relogement).

A ces publics s'ajoutent le public salarié d'Action Logement, dont la demande peut devenir prioritaire au regard de l'évolution de sa situation professionnelle ou de son besoin d'accès à un logement.

Les publics auront fait enregistrer leur demande de logement dans le fichier unique, conformément à l'article 117 de la loi du 25 mars 2009 (MOLLE) et au décret du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement social.

La prise en compte de ces publics doit respecter l'objectif recherché d'une plus grande mixité sociale des villes et du quartier « QPV » et tenir compte par secteur géographique des capacités d'accueil et des conditions d'occupation du parc constituant le patrimoine des différents organismes.

La Convention définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes précaires et prioritaires tels que défini précédemment.

Elle définit également les moyens d'accompagnement et les dispositions nécessaires à la mise en œuvre et au suivi de cet engagement annuel.

Elle repose sur deux objectifs majeurs :

- Améliorer la prise en compte des ménages précaires et prioritaires dans les attributions.
- Réaliser ces attributions dans le cadre d'un meilleur équilibre social des territoires.

La Convention doit également prendre en compte **les éventuels relogements (en cours d'organisation), liés aux opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)** (et leur accompagnement social), et le **rééquilibrage de peuplement du quartier Politique de la ville, à l'échelle de l'EPCI**. Elle ne concerne donc pas uniquement le Quartier Politique de la Ville mais **l'ensemble du territoire communautaire**.

La convention définit comment les différentes parties (réservataires et organismes) participent au rééquilibrage territorial par les attributions et les relogements. Elle intègre les enjeux en matière de relogement des publics prioritaires.

Elle vise ainsi à **réduire les processus de spécialisation du quartier prioritaire de la politique de la ville** et plus largement, à articuler la politique du logement avec les autres politiques publiques locales (emploi, déplacements, développement urbain...).

Elle a été élaborée parallèlement à la mise en œuvre du protocole de préfiguration et signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra être annexée.

Elle est conclue après consultation des associations de locataires affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, des associations dont

l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Dans son contenu, elle doit induire :

- **Une dynamique partenariale à l'échelle décisionnelle** avec : la CCPA, les Communes, les bailleurs sociaux dont l'association HLM, Action logement, l'État, le Département, des Associations,
- **Une mise en lien de l'ensemble des acteurs par la CCPA dans une logique de projet,**
- **Un fonctionnement en inter-organismes** appuyé par un accompagnement de l'association régionale HLM.

II - Les objectifs Généraux

A travers sa Convention Intercommunale d'Attribution, la CCPA a pour objectif de **créer de la transversalité et de dé-segmenter les pratiques** (des communes, des bailleurs, des réservataires...) en matière d'attribution des logements sociaux, notamment en :

- Améliorant et conciliant : accueil des publics précaires et prioritaires, équilibres territoriaux de peuplement, mobilité résidentielle dans le parc social et relogements pour les opérations de renouvellement urbain,
- Développant une approche territorialisée des politiques d'attribution, en s'appuyant sur un partenariat stratégique et opérationnel à l'échelle intercommunale.

Cela suppose :

- L'appropriation de cette nouvelle compétence par la CCPA en partenariat avec l'ensemble des acteurs du processus d'attribution des logements sociaux.
- Une évolution des métiers et de l'organisation interne de chaque partenaire sur son activité d'accueil et de désignation/attribution.
- La définition d'une gouvernance sur les attributions entre les différentes échelles.

La présente convention engage ses signataires sur **une obligation de moyens, non une obligation de résultats.**

L'objectif est de définir des orientations partagées par l'ensemble des partenaires en matière de rééquilibrage territorial de l'occupation sociale du parc de logements sociaux sur le territoire de la CCPA, de prise en compte des ménages précaires et prioritaires et de définition des leviers opérationnels qui permettent la mise en œuvre de ces orientations.

La mise en œuvre de ces orientations se fait dans un cadre contraint :

- Contraintes de la structure du parc locatif social et de l'offre disponible,
- Contraintes de la structure de la demande exprimée sur le territoire.

L'objectif premier de cette convention est d'enclencher une dynamique partenariale et d'établir une feuille de route partagée par l'ensemble des acteurs impliqués.

La convention intercommunale d'attribution doit permettre d'améliorer la satisfaction de la demande sur le territoire et fluidifier les parcours résidentiels dans le parc social. La demande en logements locatifs sociaux est importante sur le territoire intercommunal, malgré les livraisons des dernières années, mais reste stable sur la période la plus récente. Malgré une demande diversifiée, elle se caractérise par des ménages à faibles ressources, une majorité de petits ménages et de ménages assez jeunes. Avec 2 demandes pour 1 attribution, le taux de satisfaction de la demande est de 50 %, mais avec des variations importantes selon les types de ménages (moindre satisfaction de la demande pour les plus petits ménages, difficultés à répondre à certaines demandes spécifiques de ménages vieillissants) et une moindre satisfaction des demandes de

mutations. Enfin, les modalités d'accès au parc social ne sont pas aujourd'hui lisibles pour l'ensemble des ménages et restent différenciées à l'échelle du territoire intercommunal. Ce document-cadre vise à favoriser une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement social en agissant à la fois sur l'offre proposée (développement d'une offre nouvelle, adaptation de l'offre existante, expérimentation de nouveaux modes de cohabitation) mais aussi sur les processus d'attributions (travailler collectivement à l'harmonisation de ces processus, améliorer l'information et l'accompagnement du demandeur et mieux faire connaître le parc et les conditions d'accès, garantir la possibilité d'un parcours résidentiel dans le parc social en fonction des étapes de la vie et des besoins qui y ont associés).

La convention doit également permettre d'agir sur les équilibres territoriaux et les équilibres de peuplement dans le parc social. Le développement d'une offre nouvelle diversifiée a accentué un fonctionnement du parc social à deux vitesses : un parc ancien peu cher, notamment dans les quartiers des années 60-70, peu attractifs et plus paupérisés, et un parc plus récent, aux loyers plus élevés et à l'occupation plus diversifiée. En agissant à la fois sur une politique d'amélioration de l'offre et une politique différenciée d'attributions, ce document-cadre doit permettre de remédier à la perte d'attractivité des parcs anciens et à la spécialisation de certaines franges du parc, notamment dans les quartiers anciens, dont le QPV. Les marges de manœuvre pour atteindre cet objectif sont aussi dépendantes de la poursuite du développement d'une offre à bas loyers en dehors de ce quartier plus paupérisé.

Enfin, l'accès au logement est assuré aujourd'hui par la mise en œuvre du Plan Départemental d'accès au logement et à l'hébergement des publics défavorisés qui a permis d'organiser localement les conditions de leur prise en compte. La convention, sans remettre en cause les modes de faire vise à renforcer la garantie du droit au logement de ces publics. De même, les conditions pour assurer le cas échéant les besoins liés aux relogements si des démolitions étaient envisagées sur le quartier QPV, seront définies.

III – Le contenu de la convention

3.1. Les échelles d'observation de l'équilibre territorial

Les échelles pertinentes pour observer le peuplement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et suivre les effets des orientations prises dans la présente convention, ont été définies dans le cadre du diagnostic social. Elles sont organisées selon :

❖ Concernant les communes les plus importantes

- Ambérieu-en-Bugey
- Lagnieu
- Meximieux et son secteur proche

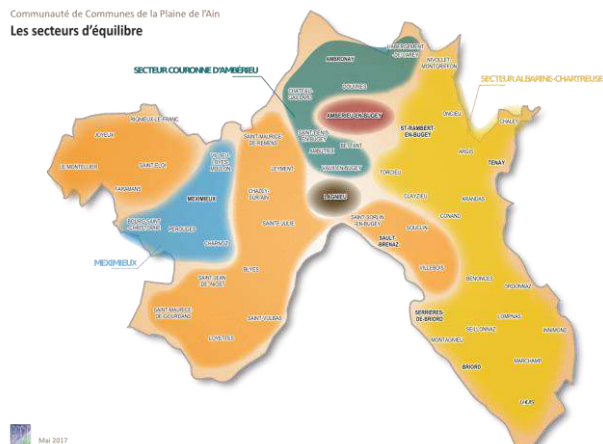
Concernant les communes regroupées

3 secteurs ont été définis :

- Secteur dénommé « Couronne d'Ambérieu », regroupant les secteurs Nord et Sud Ambérieu du PLH,
- Secteur « Albarine Chartreuse » qui regroupe les communes des anciennes communautés fusionnées
- Secteur « autres communes », comprenant les communes de l'ancienne CCPA

❖ Concernant Ambérieu-en-Bugey

- Le quartier prioritaire de la politique de la ville (Les Courbes de l'Albarine) ;



3.2 Les objectifs de prise en compte des publics précaires et prioritaires à expérimenter et adapter

a) Concernant l'accueil des publics dits « Précaires », défini par arrêté préfectoral

A l'échelle de la CCPA, dans le cadre de la loi Egalité et Citoyenneté, l'arrêté préfectoral, a précisé le niveau relevant du premier Quartile par unité de consommation. Celui-ci **s'élève à 8 576 €**. La loi précise, un objectif quantifié d'attributions pour le QPV à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral (précaires) doit être défini. En l'absence d'objectif, le taux d'office est de 50%. **Hors QPV, la loi prévoit un taux minimal d'attributions** pour les demandeurs sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral, à hauteur de 25 % des attributions réalisées.

Le diagnostic sur l'habitat social a mis en exergue que cet **objectif** sur la part des **attributions à des ménages non-précaires**, en QPV, sont d'ores et **déjà atteints** sur la CCPA (50%).

Le taux d'attribution aux ménages précaires hors QPV à 21% seulement.

Sur l'année 2016, les ménages précaires représentaient 27.4% des demandeurs, soit environ 380 à 400 personnes et ménages et 171 ont été pris en compte dans les attributions.

Objectif d'attribution proposé, au regard de la situation de l'année 2016 (722 attributions, dont environ 650 ont été réalisées hors QPV et 70/80 en QPV) :

- ➔ **En QPV : 60% des attributions aux publics au-dessus du premier quartile**, dans l'attente du projet de valorisation du Quartier.
- ➔ **Hors QPV : le taux de 25% est retenu** pour l'ensemble des secteurs et par bailleurs. Ce taux sera adapté suite au bilan à 2 ans, en fonction de la capacité à l'atteindre et à l'évolution du besoin.

b) Concernant l'accueil des publics dits « Prioritaires », définis par la loi Egalité et Citoyenneté

Aujourd'hui, l'accès au logement social des publics en difficultés est garanti par la mise en œuvre du PDALPD (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées) qui a permis sur le territoire de structurer des partenariats et des modes de faire. La prise en compte des publics prioritaires relève de l'accord collectif départemental. Celui-ci fixe un objectif d'attribution par bailleurs qui assure leur prise en compte à la fois à travers le contingent préfectoral et leur propre contingent. Sans remettre en cause ce fonctionnement, la CCPA souhaite renforcer la garantie du droit au logement des publics en difficultés tout en prenant en compte les enjeux de mixité sociale. Un accord collectif intercommunal doit être réfléchi. Il doit permettre dans un premier temps **de mieux définir les ménages identifiés comme prioritaires** sur le territoire, leurs modalités d'accès au logement social, les modalités de mise en place d'un accompagnement spécifique le cas échéant. Cet accord prendra en compte les enjeux d'équilibres territoriaux à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, un outil opérationnel et partenarial pour faciliter les relogements des ménages concernés par des démolitions dans les projets de renouvellement urbain, pourra être mis en place.

Le diagnostic sur l'habitat social a permis de mesurer le niveau du public prioritaire dans la demande et les attributions. En 2016, ce sont environ 100 situations suivies et traitées dans les attributions. La gestion des publics prioritaires est aujourd'hui assurée par la DDCS qui labélise les situations à prendre en compte et transmet la liste aux différents bailleurs qui doivent en assurer la prise en compte dans les attributions. Aujourd'hui, le public référencé s'élève toujours à 80 cas environ. Néanmoins du fait de la nouvelle application réglementaire, le nombre de situations va évoluer positivement. L'organisation des conditions de prise en compte localement de ces publics va se faire par étape successives. **La première** permettra de définir les conditions pour mieux connaître, identifier et qualifier ce public prioritaire dans le SNE (et le fichier « Syplo » de la DDCS). **La seconde** étape permettra de définir les conditions de leur prise en compte à partir de la réalité des situations à prendre en compte.

Objectif :

Pendant cette période intermédiaire, il est proposé de s'appuyer sur la situation actuelle : 80 situations annuelles prises en compte.

Il est proposé de prévoir une prise en compte de ce public selon les dispositions réglementaires de la loi qui portent sur un objectif ciblé : 25% des attributions aux publics prioritaires, par réservataire

Cet objectif est à lier fortement à l'objectif précédent. En effet, le public prioritaire est souvent précaire. L'intérêt de mettre en œuvre un outil de connaissance et de suivi trouve toute son importance.

Par contre, il est proposé de ne pas retenir d'objectifs par secteurs territoriaux, mais de s'assurer à la fois de :

- ne pas fragiliser davantage le programme les plus « précarisé » : QPV,
- prendre en compte le niveau de services de desserte par les transports et d'équipements des communes
- trouver une réponse à la situation du demandeur (dans ou hors contingent préfectoral)
- veiller à respecter les équilibres peuplement au vu de certaines fragilités

c) Concernant la prise en compte de situations spécifiques

Au-delà de la question des publics précaires et prioritaires, le diagnostic de l'habitat social a mis en exergue quelques situations que la convention intercommunale d'attributions pourrait prendre en compte.

Sans définir d'objectifs d'attribution territorialisée, il s'agit davantage de proposer **des indicateurs de vigilance** visant à limiter les évolutions renforçant telle ou telle situation d'occupation marquées au regard de la moyenne communautaire.

Ces situations concernent la présence plus marquée :

- **Personnes ou ménages à faibles revenus** (ressources < PLAI).
Moyenne CCPA : (51%).
Points de vigilance :
 - Limiter les attributions aux ménages <PLAI sur le QPV (<45%), et sur Ambérieu (< 55%).
 - Favoriser les attributions aux ménages <PLAI sur l'ensemble des autres secteurs.

- **Ménages en situation de sur-occupation, relevant d'une faible présence de grands logements** et présence de ménages de grande taille et surtout d'un niveau de loyer élevé.
Moyenne CCPA : (4%).
Points de vigilance : développer une politique d'équilibre des loyers entre les typologies de logement, pour réduire en même temps les questions de sous et sur-occupation.

- **Ménages isolés en situation de sous-occupation** confrontés face à un parc où l'offre de petits logements est globalement limitée et confrontée à de réels difficultés de satisfaction : 41% de demandeurs alors que les attributions à hauteur de 34%
Moyenne CCPA : (39%).
Points de vigilance : la situation ne nécessite pas d'objectifs territorialisés, mais plutôt une politique de développement de petits logements. Lors des attributions, il s'agira d'avoir une vigilance sur chaque secteur sur l'adéquation taille logement et taille du ménage et d'assurer un besoin d'accompagner les mutations vers un logement de plus petite taille.

- **Les familles monoparentales**, dont la proportion est élevée dans le parc social : 23% contre 8,2% pour l'ensemble des ménages. La demande est également élevée (26%) et des attributions favorables (30% des attributions) qui conforte l'occupation spécifique du parc.
Points de vigilance : une situation à maintenir

- **Les personnes âgées** dont la présence et la prise en compte renvoient à la question de logements adaptés et d'accessibilité aux services, liée à la perte progressive de mobilité.
Moyenne CCPA : 28% dans le parc social.
Points de vigilance : assurer un niveau d'attribution qui correspond au poids de la demande (10 à 15%), mais une limitation des attributions là où il est déjà fortement présent. De même, il s'agira de faciliter leur mutation dès lors qu'elle s'oriente vers une offre plus adaptée de logement. Enfin, il s'agira d'adapter les logements bien situés / commerces et services et de développer une offre innovante / publics séniors.

d) Concernant la prise en compte des mutations

En 2016, la CCPA a recensé 490 demandes de mutation (34% des 1400 demandes) et 168 attributions relevant de demandes de mutation (23% des 750 attributions).

Objectif : 20 à 25% de mutation sera recherché, portant sur 3 motifs « priorités » :

- Nécessité d'un logement accessible (adapté pour cause de perte d'autonomie, problème de santé)
- Logement trop petit ou trop grand
- Baisse de ressources du locataire...

Ces mutations se feront à la fois chez chacun des bailleurs mais pourront également relever d'un travail inter- bailleurs.

e) Concernant la prise en compte des besoins éventuels liés au relogement

A ce jour, sur le QPV, aucune démolition n'est prévue, mais la réflexion dans le cadre du projet urbain intègre la possibilité de démolir un immeuble sur le quartier Noblemaire (40/50 ménages pouvant être concernés), par un relogement.

La stratégie de relogement devra être définie, avec les porteurs de projet, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Elle doit permettre d'assurer un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

3 objectifs principaux seront recherchés :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale.

De fait la stratégie doit prévoir de :

- S'appuyer sur un diagnostic préalable ;
- Fixer des objectifs en termes de qualité du relogement et encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages ;
- Préciser le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

3.3 Les orientations concrètes de rééquilibrage des territoires : une démarche à suivre sur les 2 prochaines années

Les orientations par secteurs géographiques portent à la fois sur les objectifs d'attribution, les mutations, mais précisent également les actions complémentaires à prévoir pour assurer un meilleur équilibre de peuplement.

Un bilan plus précis sera présenté après 2 années de suivi de la politique en faveur du logement social, pour mesurer les capacités d'évolution. Les orientations pourront alors être adaptées

a) Orientation pour l'ensemble de la CCPA

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accueil de publics précaires hors QPV : objectif 25% • Lier accueil des publics précaires et prioritaires, offre de services et besoin d'accompagnement social • Limiter fortement l'accueil de personnes isolées (hors monoparentaux) dans des logements de taille intermédiaire (T3/T4) • Limiter l'accueil de grandes familles où elles sont déjà présentes et où le parc de grands logements est peu présent et les situations de sur-occupation déjà marquées <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie • Favoriser la mobilité pour motif de loyer trop élevé • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuer le développement du parc social pour maintenir le niveau actuel notamment pour les communes pouvant être concernées prochainement par l'obligation SRU et pour répondre aux objectifs SCOT et PLH ▪ Produire une offre plus adaptée aux niveaux de revenus des demandeurs : développer les PLAI et limiter les PLS ▪ Organiser le développement de logements de plus petites typologies et limiter les typologies de type 3 et 4 ▪ Définir les conditions d'évolution du parc ancien public et social pour mieux l'adapter aux évolutions récentes ▪ Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc ancien pour mieux maîtriser le coût des charges énergétiques ▪ Organiser, si possible, une politique d'équilibre des loyers pour les secteurs à fort taux de loyers élevés ▪ Explorer la possibilité d'une politique d'équilibre des loyers par taille de logement (baisse sur les petits et grands logements et hausse sur les logements intermédiaires) ▪ Valoriser l'image du QPV dans le cadre du projet de renouvellement urbain ▪ Veiller à conserver un volume de grands logements à faibles loyers suffisant pour accueillir les grandes familles (hors QPV) ▪ Considérer l'environnement proche des logements dans leur attribution selon le type de ménage demandeur (services de santé pour les personnes âgées, enseignement pour les familles avec enfants, rapprochement du lieu de travail pour les actifs...)

b) Orientations pour la ville d'Ambérieu et son secteur en QPV**Orientations pour la ville d'Ambérieu**

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de primo-demandeurs actifs Favoriser l'accueil de ménages précaires hors QPV Accompagner l'accueil des ménages prioritaires Limiter l'accueil de ménages aux ressources < PLAI sur le QPV <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté et d'évolution des ménages Organiser les mutations à l'échelle communale pour atténuer certaines situations sur le QPV 	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'offre de petits logements (T1/T2) et à faibles loyers (PLAI) Rationaliser la construction de PLS Poursuivre le développement de logements adaptés Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs

Orientations pour le Quartier en QPV « Les Courbes de l'Albarine »

L'objectif est de donner l'envie d'y venir ou d'y rester, la possibilité d'en changer et les moyens d'en partir. Pour ces secteurs, il s'agira de :

- Prévenir les risques de dégradation ;
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants - Mobilisation des dispositifs de la Politique de Ville qui contribuent au bien être des habitants (en matière de cadre de vie, vivre ensemble, emploi, jeunesse, etc...).
- Veiller aux attributions dans le cadre des objectifs de mixité sociale fixés et consolider les diagnostics sociaux pour les situations les plus difficiles.
- Favoriser le travail partenarial en partageant les difficultés rencontrées au sein du comité de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Eviter l'attribution de logements sur ces secteurs à des ménages précaires et prioritaires. Travail en lien avec les Commissions d'Attributions de Logements.

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Une stratégie de relogement si nécessaire devra donc être définie, notamment avec la ville, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Dans ce cadre, les porteurs de projets et organismes HLM doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de ménages au niveau de ressources > 8576€ (objectif 60%) Limiter les attributions à des ménages <PLAI Eviter l'accueil des ménages prioritaires Limiter l'accueil de personnes isolées, de familles monoparentales dans des logements peu adaptés <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, si relogements 	<ul style="list-style-type: none"> Réfléchir à l'évolution de l'offre sur le QPV (démolitions, transformation, construction...) Développer une offre de petits logements à proximité pour des publics ciblés (jeunes, personnes âgées), sur des loyers intermédiaires (PLUS) Transformer et réhabiliter le parc de logements existant en favorisant la création de petits logements et la performance énergétique des bâtiments – limiter évolutions des restes à charges Favoriser la construction de logements privés sur l'offre foncière mobilisable

c) Orientations pour les autres secteurs

4 autres secteurs sont concernés, sur lesquels il s'agira d'assurer un suivi selon :

- Prendre en compte les objectifs sur le peuplement ;
- Etablir un plan d'action ciblé en matière d'attribution

Il s'agira de :

- Définir des règles d'attribution particulières en s'appuyant sur les objectifs déjà identifiés par les bailleurs ;
- Valoriser des actions qualitatives sur ces secteurs dans le cadre du contrat de ville notamment.

Orientations pour Meximieux et son secteur

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) • Accompagner l'accueil des ménages prioritaires <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité des ménages <PLAI • Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement de l'offre nouvelle en favorisant les petits et grands logements et les faibles loyers (PLAI) ▪ Assurer le développement de l'offre sur les communes proches en lien avec l'offre de services et les objectifs PLH et par anticipation SRU (Villieu Loyes Mollon) ▪ Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs ▪ Mener à bien le projet du Quartier des « Carronnières » ▪ Participer à l'effort d'équilibre territorial des loyers

Orientations pour Lagnieu

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) • Accompagner l'accueil des ménages prioritaires • Favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prioriser les mutations pour limiter les situations de sous occupation et de sur-occupation ▪ Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre un petit développement de l'offre nouvelle en favorisant petits et grands logements ainsi que les faibles loyers (PLAI) ▪ Faire évoluer le parc existant vers des logements de plus petites tailles et/ou des logements adaptés aux personnes âgées ▪ Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs

Orientations pour secteur « Couronne d'Ambérieu »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de primo-demandeurs précaires (<8576€) • Accompagner l'accueil des ménages prioritaires • Limiter les attributions à des familles nombreuses • Favoriser l'accueil de petits ménages (1 à 2 personnes) dans la limite de la capacité du parc <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la mobilité vers un logement plus grand ou plus petit ▪ Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une offre de petits logements (T1/T2) et à faibles loyers (PLAI) ▪ Suivre le développement d'une offre diversifiée intégrant du parc locatif et en accession abordable, dans des opérations d'ensemble (ex : ZAC, lotissement), de manière coordonnée et en lien avec la demande ▪ Développer une offre de logements adaptés/ publics ciblés (ex : personnes âgées, jeunes...),

Orientations pour secteur « Albarine Chartreuse »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter quelque peu l'accueil de ménages précaires (< 8576€) • Limiter l'accueil des ménages prioritaires • Faciliter l'accueil de jeunes primo-demandeurs <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser la mobilité vers un logement plus grand ou plus petit ▪ Prioriser la mobilité liée au besoin de logement adapté à l'évolution des ménages : besoins de logement accessible - adapté / Handicap / problèmes de santé / à une baisse des ressources du locataire. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Moderniser le parc de logements existant vers des typologies plus petites et des logements adaptés PA, tout en limitant les évolutions de loyers et en réduisant les charges ▪ Définir les conditions pour assurer le renouvellement du parc social afin de mieux l'adapter à l'évolution des besoins

Orientations pour « Autres secteurs »

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner l'accueil de publics précaires et prioritaires (au cas par cas) ▪ Limiter les attributions au public dont les ressources sont < au PLAI <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la mobilité vers un logement plus grand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre le développement de l'offre nouvelle en favorisant petits et grands logements dans les communes connaissant une faible vacance de leur parc social (hors secteur Sud) ▪ Développer l'offre de logements accessibles et limiter les produits PLS ▪ Lier le développement à l'offre d'équipements et de services ▪ Poursuivre la modernisation de l'ensemble du parc ancien, tant social que privé

3.4 L'accompagnement des publics en difficulté

Pour tout ménage nécessitant un accompagnement social spécifique pour l'accès à un logement social ou une demande de mutation, les acteurs de l'habitat de la CCPA s'appuient sur de nombreux dispositifs existants en matière d'accompagnement et de diagnostic social, soit à travers des compétences propres, soit en mobilisant des compétences sociales d'un partenaire. Le tableau de l'annexe 1 décrit l'ensemble des dispositifs existants en matière d'accompagnement des publics en difficulté sur le territoire de la CCPA.

Cf. annexe 1 : Tableau d'accompagnement

IV - La mise en œuvre opérationnelle de la Convention Intercommunale d'Attribution

4.1 Les modalités de coopération entre la CCPA, l'Etat, les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour la mise en œuvre de ces objectifs

La CCPA fixe le cadre global d'actions de la politique communautaire de peuplement pour l'accès au logement des ménages précaires et prioritaires et le rééquilibrage social des territoires. Elle organise **les outils de connaissance et de suivi** de l'occupation, de la demande et des attributions en lien avec les ressources existantes (SNE, OPS, données des bailleurs...). Elle présente et met à jour la connaissance de l'occupation sociale du parc de logements et l'analyse de l'évolution des équilibres sociaux recherchés, Elle favorise l'amélioration du fonctionnement des commissions d'attribution pour une prise en compte des attributions conformes aux objectifs à définir.

Elle mobilise les autres réservataires (contingent préfectoral et contingent Action Logement Services) et anime les instances de coordination et de pilotage (Conférence intercommunale du Logement, commission de coordination) et mettra en œuvre le suivi des objectifs de l'accord et l'évaluation de la démarche,

Les organismes de logement social en lien avec les autres partenaires signataires s'engagent à assurer les objectifs d'attribution de logements locatifs sociaux aux publics mentionnés au point III du présent accord.

L'objectif d'attribution est décliné par territoire et par commune, dans un souci d'assurer les orientations en matière d'Equilibre territorial. Cette déclinaison prend en compte la pression de la demande et les capacités d'accueil développées par les territoires.

Les organismes de logement social ont en charge l'attribution des logements en concertation avec les communes, dans une gestion de proximité.

Ils définissent la politique de loyer dans le cadre réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Ils développent l'offre nouvelle avec la CCPA et les communes ainsi que la politique de réhabilitation sur le parc existant en cohérence avec les orientations du PLH.

Ils détiennent la connaissance des besoins localisés et gèrent l'équilibre de peuplement et la mixité sociale de leurs parcs, Ils présentent l'occupation sociale de leur parc de logements et le bilan de leurs attributions.

Ils sont impliqués dans les politiques partenariales d'accès au logement des ménages prioritaires

L'Etat est le garant de la solidarité nationale : Il met en œuvre la loi DALO, le PDALPD avec le Département, Il signe les Conventions d'utilité sociale et les conventions de réservation avec les organismes de logement social et assure le rôle de régulateur (DALO, législation, commission d'attribution logement...).

Les communes sont des acteurs essentiels de la politique de peuplement sur leurs territoires en cohérence avec les orientations définies. Elles détiennent la connaissance des besoins localisés et participe aux commissions d'attribution logement (CAL).

Elle s'implique dans la Conférence Intercommunale du Logement et dans la commission de coordination.

4.2 La mobilisation des contingents

Les contingents existants sont mobilisés pour réaliser les objectifs de l'accord collectif intercommunal, selon les termes suivants :

Les bailleurs sociaux assurent la gestion des différents contingents en lien avec leurs partenaires. Ils veilleront à valoriser les attributions et relogements dans le contingent correspondant à la situation du ménage. Ils assureront leurs objectifs d'attribution sur leur contingent et en partenariat avec les autres réservataires. Ils s'engagent à permettre la lisibilité des contingents dans la mise en œuvre des Commissions d'Attribution Logement grâce à l'application de la charte des bonnes pratiques en Commission d'Attribution Logement.

La CCPA n'est pas titulaire d'un contingent réservataire. Il est proposé, lors des mises en service des nouveaux logements, que des réservations soient utilisées par les communes pour réaliser les objectifs de la convention.

Les communes, peuvent être titulaires d'un contingent réservataire, en contrepartie d'une aide financière ou de la garantie d'emprunt. Elles sont sollicitées en direct par les bailleurs.

Le contingent préfectoral, représente 25% hors fonctionnaires (5% complémentaire), des logements mis en service ou réattribués. Il intervient pour les attributions en direction des ménages prévus dans la convention de réservation du contingent préfectoral signée entre les organismes de logement social et l'Etat (les ménages relogés relèvent, notamment du DALO et du PDALHPD). Ces ménages relèvent de l'accord collectif intercommunal.

Par ailleurs, le contingent d'Action Logement, sera mobilisé pour ce qui concerne l'accueil de publics prioritaires dans le cadre d'un partenariat avec les bailleurs et la CCPA. Dans ce sens, le public salarié dont la demande peut être prioritaire au regard de l'évolution de sa situation professionnelle ou de son besoin d'accès à un logement est pleinement concerné.

Le Conseil départemental n'a pas souhaité mettre en œuvre son droit de réservation.

Les réservataires des trois contingents de logement s'engagent à expliciter le fonctionnement de leur contingent.

4.3. Les instances de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution

a) La création d'une instance de coordination

La commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'EPCI, ou de leurs représentants, de représentants : des bailleurs sociaux présents sur le territoire, du département, d'Action Logement, des associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées œuvrant dans le département.

Cette commission a pour mission d'examiner les dossiers des demandeurs de logements sociaux concernés par la convention intercommunale d'attribution. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement social sur le territoire concerné. Ainsi, elle :

- Définit la liste des prioritaires
- Examine les dossiers des demandeurs concernés par la convention intercommunale d'attribution, sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution et définit les délais de saisie pour les demandeurs fixés par arrêté préfectoral
- Assure le suivi **des situations**

La commission se dotera d'un règlement intérieur. Elle se réunira **2 à 3 fois par an**.

b) La création d'une instance de traitement des situations complexes

La CCPA et les partenaires souhaitent expérimenter des modalités de coopération pour mettre en œuvre les orientations d'attribution de logements aux publics précaires et prioritaires et de rééquilibrage du peuplement du parc locatif social à l'échelle de la CCPA.

Dans ce sens, une instance de collaboration sera organisée : **commission, animée par la CCPA et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale**, et qui réunira au moins une fois tous les 2 mois, les représentants des collectivités locales, les services sociaux du Conseil Départemental, les bailleurs, la CAF et les acteurs associatifs spécialisés au niveau du logement. Lors de cette commission les services sociaux et acteurs associatifs (référénts/prescripteurs) pourraient faire remonter les **situations individuelles « bloquées » et/ou « problématiques »**, à travers une fiche d'identification modélisée et commune, après accord des personnes concernées. Les demandes de logement non satisfaites et notamment celles des publics les plus fragiles doivent faire l'objet d'une attention particulière. En lien avec le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), la commission sera chargée d'analyser ces situations et de mettre en place les réponses adaptées en mobilisant en tant que de besoin les dispositifs d'accompagnement social (Accompagnement Social au Logement (ASL) et Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) entre autres) propres à consolider l'accès au logement de ces publics. **Cette commission devient l'instance centrale et l'outil de régulation entre les bailleurs et les partenaires du logement social.**

Elle étudiera les demandes de logement qui nécessitent une approche collective et partenariale, soit :

- Les situations bloquées/urgentes des ménages fragiles ;
- Les demandes de mutation pour lesquelles un diagnostic et une étude partagée sont nécessaires ;
- Les relogements liés à une opération dans le cadre du NPNRU et du Plan de Gestion de la Demande nécessitent également un partage d'informations.

Elle sera l'instance de coordination inter bailleurs et inter partenariale et le lieu adapté pour le traitement de ces demandes de logement. Elle sera par ailleurs un outil d'aide à la décision.

c) Les commissions d'attribution de logement (CAL)

L'Article L441-2 du code de la construction et de l'habitation indique qu'il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif composée de six membres qui élisent en leur sein un président. »

Dans chaque organisme d'habitat social (Dynacité, Semcoda, Logidia, Alfa 3A, Ain Habitat, ...) les logements sont attribués nominativement par la commission d'attribution. **Cette instance est la seule décisionnaire.**

Conformément au code de la construction et à l'habitation, la création, la composition et le fonctionnement de la commission d'attribution obéissent aux règles suivantes :

« I. Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cette commune ou de cet établissement public, une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence.

II. La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du 1^{er} article, sont composées :

- De six membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance dont un représentant des locataires. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- Du Président de l'EPCI, du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant, **avec voix délibérative**, pour l'attribution de ces logements. **Ils disposent d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix.**

Avec voix consultative :

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;
- Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.
- Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. »
- Les réservataires du ou des logements concernés

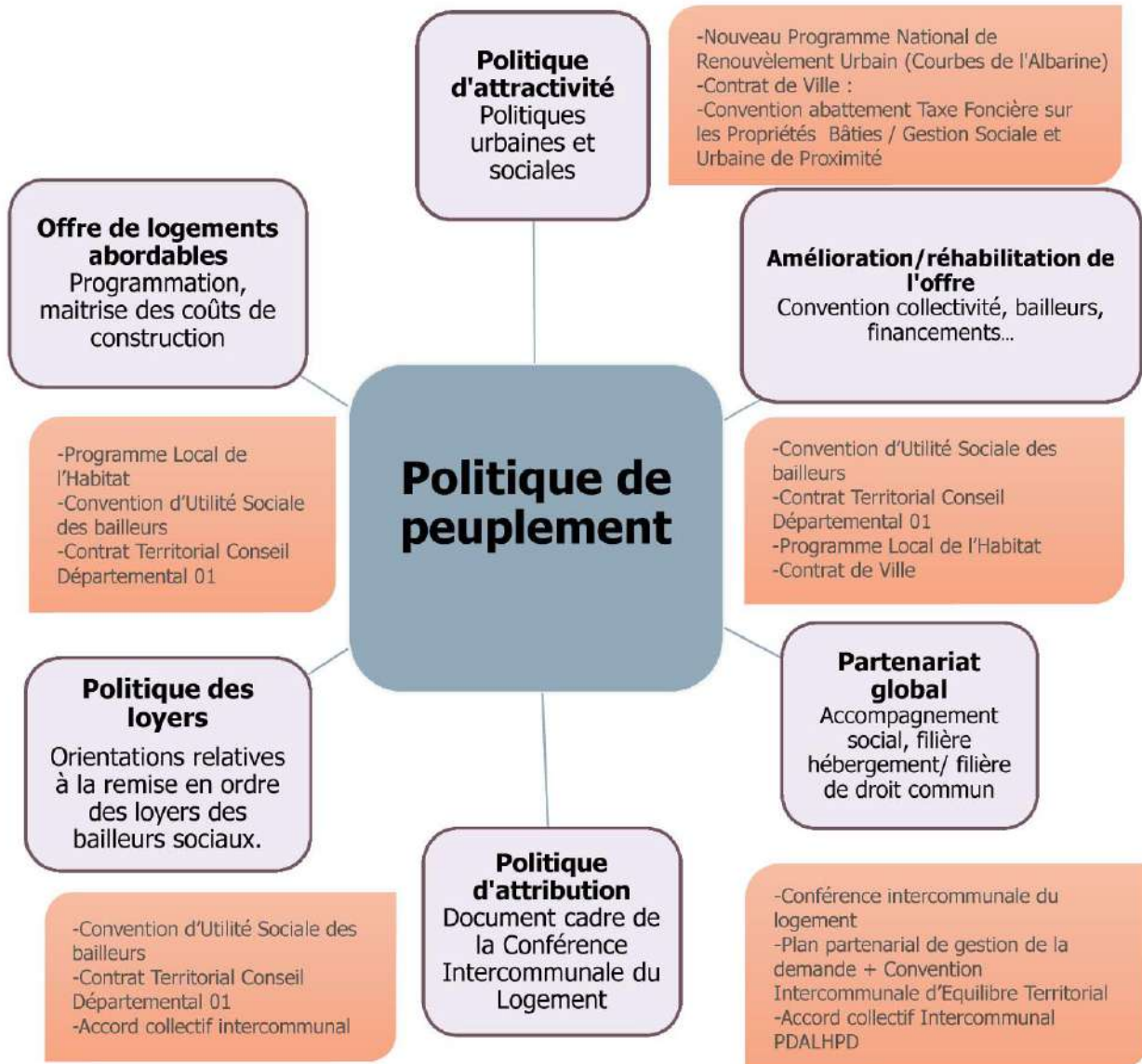
Les décisions sont prises à la majorité.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- Attribution du logement proposé à un candidat
- Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui
- Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le présent code n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution
- Non-attribution au candidat du logement proposé
- Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social, prononcée par la commission d'attribution d'un organisme bailleur. L'organisme bailleur, après en avoir avisé l'intéressé, procède à la radiation un mois après cet avertissement.

V – Les leviers connexes de la politique de peuplement

La CCPA et ses partenaires doivent également organiser les actions dans plusieurs domaines afin de rendre le plus efficace et opérationnel le fonctionnement de la filière logement social et la stratégie de peuplement. Le Schéma suivant traduit l'ensemble des dimensions à aborder, notamment dans le cadre de l'instance de suivi du PLH et de la Conférence Intercommunale du Logement.



La Convention Intercommunale d'Attribution doit être pensée comme une pièce d'un ensemble plus large : les politiques locales de gestion de la demande et des attributions et les opérations de renouvellement urbain. Ses objectifs doivent donc s'inscrire en comptabilité avec les autres enjeux des acteurs du territoire. L'attribution des logements sociaux ne peut pas être **le seul pilier de la politique de peuplement** du parc locatif social de la CCPA. En effet, l'ensemble des leviers de la politique locale de l'habitat doivent être mobilisés afin de permettre une mise en œuvre opérationnelle des orientations en matière d'attribution :

- **Une politique d'attractivité en direction du quartier en QPV** : pour réellement permettre un rééquilibrage territorial de l'occupation sociale des logements sociaux, l'ensemble des outils des politiques urbaines et sociales doivent être mobilisés pour rendre plus attractifs et plus accessibles le quartier qui pâtit d'une image négative (aménagement, transport, services, commerces, etc.).

- **Une politique d'offre de logements abordables** : il faut continuer de produire des logements sociaux accessibles aux ménages défavorisés, en les répartissant de façon équilibrée sur le territoire, pour éviter les concentrations de ménages précaires que l'on observe dans le quartier de la politique de la ville, mais tout en assurant une bonne accessibilité aux commerces et aux services afin de ne pas accentuer les difficultés de ces ménages.
- **Une politique des loyers** : la mise en œuvre des orientations en matière d'attribution et de mixité sociale passera par une évolution du cadre législatif de façon à permettre aux bailleurs sociaux d'adapter les loyers en fonction du niveau de mixité des secteurs.
- **Une politique d'amélioration et de réhabilitation du parc existant, visant par une meilleure maîtrise des charges compenser les augmentations de loyers.**
- **Un partenariat global et intégré** : une meilleure articulation entre la filière de l'hébergement et la filière de droit commun, une meilleure prise en charge en matière d'accompagnement social, une meilleure coordination de l'ensemble de la chaîne des acteurs de l'habitat et du processus d'attribution.

La réussite des objectifs visés par la présente convention en termes de mixité sociale est dépendante de la mobilisation de l'ensemble de ces leviers, de la coopération intercommunale et de la dynamique inter-bailleurs. La mise en œuvre de la politique de peuplement repose sur le partenariat et l'implication de l'ensemble des acteurs concernés: communes, bailleurs, réservataires, secteur de l'hébergement, secteur de l'accompagnement social, associations, département, services de l'Etat...

VI – Suivi et évaluation

6.1. Les instances de suivi

- **La Conférence Intercommunale du Logement** sera l'instance chargée de donner un avis sur ces orientations et de les évaluer. Elle se réunira au moins 1 fois par an. La mise en œuvre des actions sera expérimentée sur deux ans. Au terme de ces deux ans, une évaluation sera réalisée.
L'ensemble des engagements pris au titre de la convention d'attribution font l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.
- **Un comité de pilotage** issu de la CIL est créé, il se réunira au moins deux fois par an et permettra un suivi des orientations et actions mises en œuvre. Il assurera le cadre d'un pilotage inter institutionnel (avec l'Etat et le Département) lui permettant d'évoluer vers un outil de suivi commun. Pour mettre en œuvre ce suivi, les données fournies à minima deux fois par an par les organismes de logement social en lien avec l'Association Régionale habitat seront consolidées la CCPA. Les données fournies permettront le suivi quantitatif et qualitatif par commune et par organisme de logement social. Ces données seront issues du fichier partagé de gestion de la demande.

6.2. Les outils de suivi

- Le peuplement des secteurs fera l'objet d'une analyse tous les 2 ans dans le cadre de l'enquête « **occupation du parc social** ».
- **Des bilans en matière d'attributions** seront sollicités auprès de chaque bailleur chaque année.

- **L'analyse des données du Système National d'Enregistrement** permettra d'obtenir des indicateurs annuels relatifs aux demandes en cours et aux demandes satisfaites.

Pour assurer ce suivi, la CCPA devra organiser des outils d'observation et de suivi opérationnels.

6.3. Composition de la Conférence Intercommunale du Logement

La Conférence Intercommunale du Logement de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, coprésidée par le Préfet de l'Ain et le Président de l'EPCI, est composée de trois collègues (cf : arrêté préfectoral du 16 novembre 2016.).

VII- ANNEXES

Tableau d'accompagnement social

Accès au logement social – principaux dispositifs d'accompagnement social et instances					
Dispositifs / Outils	Compétences	Opérateurs	Prescripteurs	Instances/ Document cadre de référence	Missions
Accompagnement social accès et maintien dans le logement					
FSL Fonds de solidarité logement • quatre prestations d'aide individuelle – L'accès au logement – La mutation et le relogement – Le maintien dans le logement – L'accompagnement social au logement • FSL Eau • FSL Electricité	Département	Département	Travailleurs sociaux Baillleurs / Département	Instance de coordination du FSL : la Commission Locale Territoriale (CLT) Document cadre • PDALHPD Plan Départemental d'Actions pour Le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés	Ses principaux objectifs sont d'aider financièrement les ménages pour l'accès ou le maintien dans un logement décent, pour le maintien de leurs fournitures en eau, gaz et électricité et mettre en place un accompagnement social lié au logement. La Caf assure la gestion administrative, financière et comptable du dispositif FSL.
ASL Accompagnement Social au Logement	Département	ADSEA	CLT		L'accompagnement social lié au logement a pour but, dans une logique d'inertion et non d'urgence, d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans un logement pérenne des familles qui en étaient jusqu'alors durablement ou momentanément exclues. Cet accompagnement est avant tout centré sur le ménage dont il vise à développer les capacités d'autonomie et d'intégration, grâce notamment à l'accès à un logement adapté. Il est subordonné à l'adhésion et à la coopération des ménages. C'est une prestation identique à l'accompagnement social lié au logement, mais financée par l'Etat.
AVDL Accompagnement Vers et Dans le Logement	Etat	Tremplin	COMED CCAPEX CHRS		L'accompagnement Vers et Dans le Logement est une aide, fournie sur une période déterminée, à un ménage rencontrant un problème de maintien dans un logement ou d'accès à un logement en raison de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul des deux. C'est une prestation identique à l'accompagnement social lié au logement, mais financée par l'Etat.
Mission Accueil Information Orientation <i>Liste au logement</i>	CD01 baillleurs/action logement	Mission Locale	Mission Locale / autres partenaires	Document cadre Convention annuelle	Accompagner les jeunes vers l'accès à un logement autonome. Accueil individuel et collectif
Aides de la CAF liées au logement : APL / AL / ALS	CAF	CAF	Travailleurs sociaux	Document cadre RI Caf de l'Ain	Accès aux droits liés au logement
Labellisation des publics prioritaires					
DRP Droit Réserveur Préfecture (Label prioritaire)			Travailleurs sociaux du département CHRS	Document cadre PDALHPD	En fonction de critères définis dans le cadre du PDALHPD (ressources, situation du ménage par rapport au logement...), la DDCS attribue un label, dit « label PDALHPD », qui reconnaît la difficulté du ménage à accéder à un logement par ses propres moyens. 25 % du parc de logement social est réservé à ce public prioritaire.
Accord collectif intercommunal	Etat	Etat	Etat	Document cadre Plan Partisanal de Gestion de la Demande	L'accord collectif intercommunal est un dispositif contractuel entre l'Etat, l'EPIC et les bailleurs sociaux pour le logement des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. Cet accord collectif définit les populations pour lesquelles les difficultés d'accès au logement sont les plus prégnantes (sortie d'hébergement, endettement...) et précise, pour chaque organisme et pour chaque commune, un objectif annuel d'attribution de logements sur son patrimoine au profit des publics prioritaires.
DALO Droit Au Logement Opposable			Saisie par l'usager	Instance : COMED Commission de Médiation	La COMED étudie les dossiers des familles qui ont déposé une demande au titre du Droit Au Logement Opposable « DALO » : La loi du 5 mars 2007 appelée DALO rend opposable le droit d'avoir un logement décent et indépendant. Il s'agit du Droit Au Logement Opposable. Rendre opposable un logement, cela signifie que si vous rentrez dans les critères de priorité, vous pouvez saisir une commission, la commission de médiation du Département de l'Ain = la COMED, qui étudiera votre dossier. Si celui-ci est accepté, un logement social décent devra vous être attribué. Un bailleur est alors saisi de reloger la famille.
Prévention des expulsions					
Prévention expulsions	Etat	Etat		Instance : CCAPEX Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions	La CCAPEX traite des cas des ménages qui sont en difficulté pour se maintenir dans leur logement et qui risquent l'expulsion.
Protocole d'accord de prévention de l'expulsion locataire/bailleur	Baillleurs	Baillleurs/CAF/département/co mmunes	Baillleurs	Instance : Commission des Impayés	Cette commission, mise en place à l'initiative des bailleurs sur certains secteurs du département, étudie les situations des ménages en impayés de loyers en amont de la CCAPEX et préconise des solutions pour diminuer la dette.

Accès au logement social – principaux dispositifs d'accompagnement social et instances

Outils / Moyens	Compétences	Organismes / Opérateurs	Prescripteurs	Bénéficiaires	Instances/ Document cadre de référence	Missions
Action logement						
Garantie loca-pass (part public) VISALE (part privé)	Action logement	Action Logement				Action Logement se porte garant sur 3 ans maximum, pour le paiement de 9 mois de loyers + charges (APL déduites), dans la limite de 2000 € par mois. Pour les salariés des entreprises du secteur privé / les jeunes de moins de 30 ans / les travailleurs saisonniers et salariés mutés pour une durée déterminée, conformités à une situation de double résidence, ayant avancé loca-pass à 0% sur 24 mois.
Avance loca-pass	Action logement	Action Logement				Prêt à 0 % - paiement du dépôt de garantie pour les logements privés comme sociaux.
PASS assistance Salariés en difficulté (ASD)	Action logement	Action Logement				La conseillère sociale établit un diagnostic social et budgétaire de la situation des salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement. Ce diagnostic permet d'envisager les démarches à réaliser pour améliorer la situation. Un engagement réciproque est contractualisé avec la personne, laissant apparaître les orientations préconisées vers les partenaires spécifiques ou de droit commun ainsi que les possibilités d'aides financières internes à Action Logement.
Hébergement						
Hébergement d'urgence Service Intégré d'Accueil et d'Orientation - SIAO	Etat	ALFASA	Travailleurs sociaux CHRS		Instance : Commission SIAO	La loi pour l'accès au logement et à un Urbanisme Régénéré (le ALUR) a modifié le code de l'action sociale et des familles en consacrant le SIAO unique, service intégré d'accueil et d'orientation dont le périmètre est départemental. Le SIAO répond à l'objectif de coordination des acteurs locaux de l'hébergement et du logement. Il veille à instaurer un dialogue permanent afin de développer une collaboration active entre tous les acteurs de l'accueil, de l'hébergement et du logement, y compris les bailleurs sociaux, pour permettre les orientations vers les solutions adaptées des personnes sans abri ou risquant de l'être. Il vise à simplifier et à rendre plus transparentes et équitables les modalités d'accès à l'hébergement. Ce dispositif favorise l'accès au logement. Dans le département de l'Ain, le Préfet a retenu le projet de SIAO départemental proposé par l'association TREPLIN, laquelle avait déjà en charge, depuis avril 2012, la veille sociale du 115.
Principaux services sociaux						
Travailleurs sociaux du Département	Département	Points accueil solidarité (PAS)				Les Points d'accueil solidarité sont des lieux où toute personne en difficulté peut s'y rendre. Une secrétaire médico-sociale reçoit la personne pour évaluer la demande. A ce titre, elle pourra réorienter l'usager si besoin vers une autre institution ou adresser la personne à un travailleur social en vue d'un rdv pour un traitement social (ou ponctuel) de la demande (le logement entrant souvent dans cette catégorie notamment les demandes de FSL et de labels prioritaires). Les RDV pour le traitement social sont donnés dans le délai de 15 jours. Pour les situations plus délicates, un accompagnement social de plusieurs mois pourra être proposé avec des axes de travail définis dans le temps et un rythme de rencontres fixes entre la personne et le professionnel.
Conseillers en Economie Sociale et Familiale	Baillleurs Sociaux Semcoods Dynamods Logidia Action Logement	Baillleurs			Document cadre Contrat territorial	Accompagnement social lié au logement pour une meilleure insertion sociale des locataires. Prévention de l'impayé et traitement de l'impayé « 1 ^{er} stade » pour éviter le passage du dossier au contentieux. Les missions principales : – Prédiagnostic, accompagnement et suivi si nécessaire des ménages en difficulté : évaluation et suivi des situations individuelles fragiles pour repérer et résoudre les dysfonctionnements, gestion de problèmes de voisinage – Actions collectives : accompagnement dans la vie quotidienne, réunions d'informations, aide au logement en cas de démolition
Service action sociale	Communes	Pôle Logement Service Action Sociale				Les activités de l'File Logement s'inscrivent dans une mission de suivi spécialisée et non dans le cadre d'un accueil généraliste. Les activités du pôle logement Accès au logement – Accueil du public pour information et soutien dans les différentes démarches liées au logement auprès des personnes en difficultés – Accueil du public sur orientation des travailleurs sociaux et/ou des élus En cas de délai anormalement long pour une proposition de logement des bailleurs publics pour les situations de déséquilibre budgétaire lié aux changes de logement, de sur-occupation et de problématiques liées à l'état du logement (insalubrité, incurie...) en lien avec le Service d'Hygiène et de Santé Publique. – Accompagnement du public, dans certaines situations, par l'instructeur ou le travailleur social dans les visites de logements proposés. Le maintien dans les lieux – Accueil du public connu de Pôle Logement suite à une mise à disposition dans le cadre des impayés de loyer – Accueil du public avec proposition de rendez-vous dans le cadre de la procédure d'expulsion (CCAPEX, demande d'intervention de la Force Publique (FP)).

Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain



Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs

Document cadre

Novembre 2017

Urbanisme

Habitat

Environnement

Aménagement

Tourisme

Économie



SCOP ARL **ACEIF**

13, rue Marcel Aymé

39100 DOLE

Tel. 03 84 82 33 93

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Sommaire

Introduction	5
Les partenaires associés	6
Adhésion au fichier départemental	6
Durée, bilan et révision du plan partenarial	6
1 - Objet du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs	7
1.1. Informations délivrées à toute personne souhaitant présenter une demande de logement social	8
1.1.1. <i>Les règles générales d'accès au logement social</i>	8
1.1.2. <i>Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigibles</i>	8
1.1.3. <i>Les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes</i>	9
1.1.4. <i>Les procédures applicables sur l'ensemble du département de l'Ain</i>	9
1.1.5. <i>Les guichets d'enregistrement</i>	12
1.1.6. <i>Le processus d'attribution et les personnes morales intervenant dans ce processus sur la CCPA</i> ..	13
1.1.7. <i>Liste des lieux d'accueil</i>	15
1.1.8. <i>Bilan annuel des attributions</i>	15
1.2. Informations délivrées à toute personne ayant déposé une demande de logement social	15
1.2.1. <i>Données concernant le demandeur</i>	15
1.2.2. <i>Les informations relatives au traitement de sa demande</i>	15
2 – Le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social	16
2.1. Les guichets d'enregistrement : composition et missions	16
2.2. Le ou les lieux d'accueil : composition et missions	17
3 – Le dispositif de gestion partagée de la demande	18
3.1. Mise en commun des éléments nécessaires à la gestion partagée	18
3.2. Amélioration de la connaissance des demandes	19
3.3. Modalités de pilotage du dispositif de gestion partagé	19
4 – Les moyens pour favoriser les mutations au sein du parc social	19
5 – L'organisation collective du traitement des demandes de ménages en difficultés	20
5.1. Identification des situations justifiant un examen particulier	20
5.2. Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement global	20
7 - La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)	21
7.1. Rôle de l'instance de gouvernance	21
7.2. Composition de la CIL	22

Introduction

L'article 97 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) prévoit que tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un programme local de l'habitat a l'obligation d'élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs portant principalement sur :

- la possibilité pour le demandeur de logement social d'enregistrer directement sa demande par voie électronique et instaure le dossier unique de demande en permettant au demandeur de ne déposer qu'en un seul exemplaire les pièces justificatives associées à sa demande.
- le principe d'un droit à l'information pour toute personne susceptible de demander un logement social et pour tout demandeur de logement social. Pour ce dernier, le droit porte notamment sur les informations en amont du dépôt de la demande, sur l'avancement de sa demande et sur les informations sur les caractéristiques du parc locatif social.
- la création d'un dispositif destiné à partager la connaissance et la gestion des demandes de logement social entre les différents acteurs concernés au niveau intercommunal, ainsi que ses modalités de mise en place par convention

Ce plan doit définir les orientations retenues par la CCPA concernant :

- d'une part, la mise en œuvre d'un dispositif de gestion partagée de la demande, afin de permettre un traitement plus efficace et plus transparent des demandes de logements sur le territoire intercommunal,
- d'autre part, les modalités locales mises en place pour répondre aux obligations d'information renforcées prescrites par la loi.

Le plan définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée et le droit à l'information des demandeurs et en décline la mise en œuvre.

Service d'accueil et d'information des demandeurs

- › Répartition des lieux d'accueil
- › Mise en place du ou des lieu(x) commun(s)
- › Définition de l'information harmonisée délivrée
- › Moyens et compétences

Faculté d'initier

- › Cotation de la demande
- › Location choisie

Le dispositif de gestion partagée

- › Les informations partagées
- › Les fonctions de cette gestion partagée
- › La connaissance de la demande et des attributions
- › L'outil support

La qualification de l'offre

- Les méthodes favorisant les mutations
- L'organisation collective du traitement des demandes des ménages en difficulté

Conventions partenariales

Destiné à être rendu public et largement diffusé, le plan se veut être un outil opérationnel. Ainsi, il décrit, entre autre, les modalités d'organisation mises concrètement en place sur le territoire, permettant de répondre aux besoins d'information des demandeurs de logement social. Il arrête également les fonctionnalités assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande.

Le présent document, élaboré en concertation avec les partenaires listés ci-après, répond à l'ensemble des éléments demandés par le législateur.

Les partenaires associés

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) a élaboré ce plan de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Pour ce faire, ont été associés aux travaux d'élaboration :

- les 53 communes de l'intercommunalité,
- les 7 bailleurs sociaux disposant de logements sur le territoire de l'intercommunalité,
- les réservataires de logements disposant de droit de réservation sur des logements de l'intercommunalité : Préfecture et Action Logement ;

et ont participé aux travaux :

- l'ARHLM de l'Ain ;
- les services de l'État : DDSCS et DDT de l'Ain
- les services du Conseil Départemental
- l'ADIL de l'Ain

Adhésion au fichier départemental

Selon l'art. 97 de la loi ALUR, la CCPA et ses partenaires sont réputés remplir leur obligation en adhérant à un dispositif mis en place au niveau départemental, répondant aux conditions fixées par la loi.

Ainsi, la CCPA a décidé d'adhérer au Fichier Partagé de la demande existant dans l'Ain (fichier SNE).

Un acte d'adhésion spécifique définit les conditions d'adhésion.

Les conditions de fonctionnement du fichier partagé sont harmonisées dans une charte de gestion.

Durée, bilan et révision du plan partenarial

Selon l'article R. 441-2-13 du code de la Construction et de l'habitation, le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs est d'une durée de six ans.

Trois ans après son entrée en vigueur, un bilan triennal de sa mise en œuvre réalisé par l'établissement public de coopération intercommunale est adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la conférence intercommunale mentionnée à l'article L. 441-1-5 si elle est créée. Ce bilan est rendu public.

Au vu de ce bilan, le plan est révisé s'il y a lieu, dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-8.

Lorsque le bilan fait apparaître une insuffisance du plan ou des actions par lesquelles il est mis en œuvre au regard des objectifs fixés par le représentant de l'Etat dans le département et que la révision du plan n'a pas été engagée, celui-ci met en demeure l'établissement public de coopération intercommunale de lancer la révision du plan.

1 - Objet du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs

Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs prévu à l'article L. 441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe, pour chacune des actions permettant de mettre en œuvre les orientations mentionnées au même article, la liste des partenaires y contribuant.

Il comporte notamment :

- **Les modalités locales d'enregistrement** de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;
- **Le délai maximal** dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social et la détermination des responsables de cette réception ;
- Dans le respect des dispositions de l'article R. 441-2-15 du Code de la Construction et de l'Habitation, **les fonctions assurées par le dispositif de gestion** partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage, ainsi que le calendrier de signature de la convention mentionnée au troisième alinéa de l'article L. 441-2-7 du même code et de la mise en place effective du dispositif ;
- **Les modalités de la qualification de l'offre** de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;
- **Les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente** moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;
- **Les règles communes** relatives au contenu de l'information prévue à l'article R. 441-2-17 et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs ;
- **La configuration et les conditions de création**, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social prévu à l'article L. 441-2-7 et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs prévus au deuxième alinéa du I de l'article L.441-2-8.

Il définit :

- **La liste des organismes** et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;
- **La liste et la localisation des lieux d'accueil** en précisant les missions minimales qu'ils doivent remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;
- **Les missions particulières** du ou des lieux d'accueil communs prévus au deuxième alinéa du I de l'article L. 441-2-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, en précisant s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;
- **La liste des situations des demandeurs de logements sociaux** qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- Les moyens permettant de **favoriser les mutations** internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- Les conditions de **réalisation des diagnostics sociaux** et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du IV de l'article 4 de la loi no 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

1.1. Informations délivrées à toute personne souhaitant présenter une demande de logement social

L'un des objectifs de la loi ALUR est de simplifier considérablement les démarches du demandeur, dans le souci de le placer au cœur du dispositif, voire d'en faire un acteur, doté des éléments d'information nécessaires à la définition de sa propre stratégie d'accès au logement social.

Toutes les informations suivantes délivrées au public et aux demandeurs sont accessibles sur demande auprès des lieux d'accueil, des guichets d'enregistrement ou directement sur le site de saisie en ligne départemental et sur les sites des bailleurs sociaux.

1.1.1. Les règles générales d'accès au logement social

Le public et les demandeurs de logement social disposent d'informations concernant les règles générales d'accès au parc locatif social, les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national, la liste des guichets d'enregistrement sur le territoire et le délai fixé par le préfet dans chaque département.

Sur le territoire de la CCPA, le public et les demandeurs disposent également des informations concernant les procédures applicables et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements, les critères de priorité applicables, les caractéristiques et la localisation du parc social, et les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen selon les secteurs géographiques et les types de logement, ainsi que la liste des lieux d'accueil. Le service d'information et d'accueil met en œuvre les actions nécessaires à la mise à disposition des informations mentionnées à l'alinéa précédent.

La nature et le contenu de l'information délivrée dans le cadre du service d'accueil et d'information sont harmonisés entre les lieux d'accueil, sans préjudice de la possibilité pour les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux de donner dans leurs lieux d'accueil propres des précisions concernant le patrimoine qu'ils gèrent ou faisant l'objet de réservations de leur part.

L'enregistrement de la demande de logement social peut être fait :

- auprès des guichets d'enregistrement listés au chapitre 3 dans un délai maximum réglementaire d'un mois à compter du dépôt de la demande
- ou directement en ligne sur le site d'enregistrement des demandes : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

La demande de logement est faite via le formulaire unique de la demande (CERFA n°14069*02) disponible auprès des guichets d'enregistrement et des communes de la CCPA.

En cas de dépôt de la demande auprès d'un guichet d'enregistrement, celle-ci doit obligatoirement être accompagnée de la pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité.

L'inscription d'une demande sur le site de saisie en ligne doit également être accompagnée de la pièce d'identité numérisée ou le demandeur doit se présenter à un guichet enregistreur pour faire valider sa demande en présentant sa pièce d'identité ou d'un titre de séjour en cours de validité.

1.1.2. Les modalités de dépôt d'une demande et les pièces justificatives exigibles

Que la demande de logement social soit faite auprès d'un service enregistreur, ou en ligne sur internet, les éléments qui devront être renseignés par le demandeur sont ceux du formulaire unique de la demande : CERFA n°14069*02.

La notice explicative pour remplir le formulaire apporte des précisions sur les informations attendues du demandeur : CERFA n° 51423*02.

1.1.3. Les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes

Les données d'information sur le parc social ont pour objectif d'aider les ménages souhaitant faire une demande de logement social, à cibler leur demande par quelques éléments de cadrage sur le parc de logement et les délais d'attente.

Le fichier partagé de la demande de l'Ain met à disposition du public, sur le site (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>) des éléments d'informations plus précis, disponibles pour l'ensemble du territoire départemental.

Les informations sont fournies annuellement à partir des données du fichier départemental de gestion de la demande, au plus tard en février pour l'année N-1.

Elles sont disponibles pour chaque commune de la CCPA disposant de logements sociaux.

1.1.4. Les procédures applicables sur l'ensemble du département de l'Ain

1.1.4.1. Les conditions locales d'enregistrement de la demande de logement social

Le Préfet de l'Ain a désigné le fichier partagé de la demande de logements sociaux pour se substituer au système national pour l'enregistrement de la demande de logements locatifs sociaux sur le territoire du département.

La fonction de gestionnaire du fichier partagé dans le département de l'Ain est assurée par la DDCS. Le gestionnaire du fichier partagé est responsable vis-à-vis de l'Etat et des usagers du bon fonctionnement du fichier et de sa conformité avec le système national.

Enregistrement de la demande

L'enregistrement de la demande de logement social peut être fait :

- directement sur le site départemental de saisie en ligne ou sur le site de chaque bailleur
- ou auprès des guichets d'enregistrement qui s'engagent à enregistrer la demande dans un délai maximum de 30 jours suivant le dépôt de la demande.

En cas de dépôt de la demande auprès d'un guichet d'enregistrement, celle-ci doit obligatoirement être accompagnée d'une pièce d'identité ou d'un titre de séjour valable. Ces pièces sont numérisées par le guichet d'enregistrement.

L'inscription de la demande sur le site de saisie en ligne doit également être accompagnée de ces pièces numérisées.

Les pièces justificatives numérisées

Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande sont numérisées dans le fichier partagé, soit par les guichets d'enregistrement, soit directement par le demandeur via le site de saisie en ligne conformément aux règles définies au niveau départemental (dossier unique).

Les règles de conservation des pièces numérisées sont précisées dans une charte régionale.

L'attestation d'enregistrement

Une attestation d'enregistrement de la demande est remise au demandeur, dans les conditions prévues à l'article R441-2-4 du CCH, par le gestionnaire du SNE. Le demandeur recevra son attestation par courrier dans un délai maximum de 48 heures

après la saisie de la demande. Le guichet d'enregistrement peut informer le demandeur qu'ils recevront leur attestation par courrier.

En cas de saisie en ligne, le demandeur reçoit automatiquement son attestation d'enregistrement par mail.

Une attestation de renouvellement de la demande de logement social faite sur un territoire sous SNE sera délivrée et envoyée aux demandeurs par le niveau national. L'envoi sera fait par courrier physique, sauf pour les demandes créées intégralement ou renouvelées sur le portail grand public.

L'attestation comporte les identifiants et mot de passe de connexion au site de saisie en ligne, permettant au demandeur de consulter, modifier, renouveler sa demande et de gérer son dossier unique.

Le renouvellement de la demande

Au plus tard un mois avant la date anniversaire de sa demande ou du dernier renouvellement, le demandeur reçoit par courrier (et par mail 1 mois avant la date anniversaire, en cas d'acceptation du renouvellement par voie électronique) un préavis de radiation de sa demande l'informant des modalités pour renouveler sa demande et des conséquences en cas de non-renouvellement.

Le demandeur a la possibilité de renouveler lui-même sa demande sur le site de saisie en ligne.

Une attestation de renouvellement de la demande de logement social faite sur un territoire sous SNE sera délivrée et envoyée aux demandeurs par le niveau national. L'envoi sera fait par courrier physique, sauf pour les demandes créées intégralement ou renouvelées sur le portail grand public

Une attestation de renouvellement de la demande est remise au demandeur par le guichet d'enregistrement (en mains propres, en cas de saisie de la demande en présence du demandeur, ou bien par courrier). A défaut de guichet enregistreur (cas de la saisie en ligne), le demandeur reçoit son attestation de renouvellement par mail.

En cas de non-renouvellement de la demande par le demandeur, la demande sera radiée automatiquement deux mois après sa date anniversaire. Il sera possible de la réactiver pendant deux mois après sa radiation. Les demandes radiées pour non renouvellement sont supprimées après une année afin de répondre aux obligations de la réglementation CNIL.

La modification de la demande

A tout moment, le demandeur a la possibilité de modifier sa demande de logement, soit en prenant contact avec un service enregistreur, soit directement sur le site de saisie en ligne.

1.1.4.2. Les critères de priorités appliqués

L'article L 441 du code de la construction et de l'habitat a déterminé les grandes catégories de priorités en matière d'habitat.

La loi « Égalité et citoyenneté », a complété cette liste de critères de priorités :

- **Aux ménages précaires** : personnes dont les ressources sont en dessous du 1^{er} quartile : 8576 € pour la Plaine de l'Ain.
- **Aux ménages prioritaires** : personnes ayant eu une décision favorable à la commission de médiation, ou aux critères de priorités fixés au 441-1.

De ce fait, les situations à prendre en compte correspondent :

- **Ménages DALO**
- **Ménages sortant de structures d'hébergement** (CHRS, CADA, structures d'hébergement d'urgence, hôtels suivis par le 115) orientés par le SIAO.

- **Ménages** répondant à l'un des critères DALO, (ménage dans un logement reconnu insalubre ou indigne, ménage menacé d'expulsion par un jugement, ménage du parc privé dont le handicap nécessite un relogement, ménage hébergé chez un tiers.
- **Ménages** en situation particulière : victimes de violences familiales, les ménages dont le relogement a été examiné en commission des situations atypiques, ménages en situation de glissement de bail
- **Situations complémentaires issues de la Loi**
 - handicap, sortie d'appartement thérapeutique, financièrement défavorisés sans obligation de surendettement, en structure d'hébergement, reprise d'activité après chômage longue durée, habitat indigne, violences conjugales ou menacé de mariage forcé attestées par décision ou ordonnance de protection du juge des affaires familiales, sortie de prostitution, victimes de traite des êtres humains, charge d'un enfant mineur dans un logement suroccupé ou indécent, sans logement, menacés d'expulsion sans relogement)

A ces publics s'ajoutent le public salarié, suivi par Action Logement, dont la demande peut devenir prioritaire au regard de l'évolution de sa situation professionnelle ou de son besoin d'accès à un logement.

En sus de cette définition nationale, quatre dispositifs dont l'application est territorialisée assurent la gestion des publics les plus fragiles :

- Le PDALHPD, co-piloté par l'Etat, le Conseil Départemental, qui est l'instance partenariale départementale dédiée à ce public. A noter que c'est à travers ce document qu'il est recherché une cohérence d'intervention des différents acteurs en mobilisant, en particulier le Fonds de soutien au logement.
- Le contingent préfectoral, représente un volume de logements mobilisés par Monsieur le Préfet. Ce contingent est géré en lien avec les organismes HLM. L'Etat est réservataire de droit de logements sociaux. Le contingent préfectoral est fixé au maximum à 25 % du total des logements attribués de chaque organisme, pour les publics prioritaires auquel s'ajoute 5% réservés aux fonctionnaires. L'objectif de ce contingent est de loger les personnes prioritaires qui ne parviennent pas à accéder au logement locatif social par le circuit de droit commun d'attribution.
- Le Droit au logement opposable : instauré par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO), l'objectif principal est de garantir le droit à un logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

Pour parfaire ces informations, il est important de souligner les efforts d'homogénéisation de la définition des publics entre les partenaires du PDALHPD et ceux du contingent préfectoral.

A noter également que les ménages reconnus prioritaires par la Commission sont intégrés dans les contingents préfectoraux et demeurent la priorité absolue de relogement.

Il est décidé que la définition des publics prioritaires pour l'ensemble des contingents réservataires (communes, EPCI, Action Logement) soit la même que celle du contingent réservataire de l'Etat.

La mise en œuvre d'une instance de gestion des publics prioritaires et précaires

Par mesure d'efficience et d'optimisation de la gestion des publics les plus fragiles, à l'instar d'une homogénéité souhaitée de leur définition, l'intercommunalité s'adosse aux différents dispositifs opérationnels opérant à l'échelle du département.

Ainsi, la prise en charge de ces publics est assurée à un premier niveau par les organismes HLM à travers leur politique d'attribution ou de maintien dans les lieux des publics les plus fragiles. En ce sens, ils répondent à l'obligation de la loi Égalité et

Citoyenneté « DALO », s'inscrivent dans les objectifs du PDALHPD et rendent compte à travers les bilans du contingent préfectoral.

Un autre niveau d'intervention a été construit, dans le temps, par l'ensemble des partenaires intervenants dans le domaine du logement des publics spécifiques.

Des temps d'échanges et de bilans s'opèrent à travers les comités responsables du PDALHPD, auxquels sont conviés les intercommunalités avec la compétence politique locale de l'habitat.

Des instances plus opérationnelles se réunissent à fréquences régulières afin de trouver des solutions pragmatiques pour ces publics. Elles assurent l'identification des ménages les plus en difficultés. Les modes d'organisation diffèrent selon les départements.

Dans l'Ain :

- La Commission de Médiation DALO statue sur le caractère prioritaire des saisines DALO, pour un logement ou un hébergement.
- La Commission d'examen pour le relogement des situations atypiques partage le diagnostic social des ménages concernés et définit un plan d'actions de relogement, sur mesure, piloté par la DDCS.
- L'outil SYPLO (Système Prioritaire Logement), piloté par la DDCS, permet le suivi en temps réel des ménages prioritaires au logement.

L'intercommunalité devra être en mesure, grâce à l'outil SYPLO, d'obtenir un bilan annuel de la gestion des publics prioritaires sur son territoire qui devra comprendre, outre le profil des ménages relogés ou maintenus dans leurs logements, le bilan des mesures d'accompagnement social mobilisées.

Pour rappel, « Les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées en application du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. ».

Cette mesure de suivi de la gestion des publics spécifiques devra faire l'objet d'un travail partenarial afin d'établir un bilan territorialisé basé sur des indicateurs issus des différents dispositifs, tout en considérant les outils de reporting existants.

Orientations de peuplement et objectifs d'attribution

La mise en œuvre de la politique de peuplement et l'organisation des attributions sont définies dans la **Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**. Elle comporte un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements pour chaque bailleur social pour les publics précaires et prioritaires.

1.1.4.3. Délai anormalement long

Conformément à l'article L441-1-4 du CCH, après avis du comité responsable du PDALPD et des représentants des bailleurs sociaux, le délai « anormalement long » a été **fixé à 12 mois**, applicable à l'ensemble du département et quel que soit la typologie du logement demandé.

1.1.5. Les guichets d'enregistrement

Sur le territoire de la CCPA, les guichets d'enregistrement sont les suivants :

Sur Ambérieu en Bugey :

- *Dynacité (52 bis av Paul Pain Levé 01500 Ambérieu-en-Bugey – Tél. 04 74 40 94 20 – ag.amberieu@dynacite.fr)*
- *Semcoda (1 rue Louis Armand 01500 Ambérieu-en-Bugey – Tél. 04 74 38 36 88)*

Sur Meximieux :

- *Semcoda (Le clos Dupuis Les Mousserons 01800 Meximieux – Tél. 04 74 61 38 65)*
- Concernant le public salarié, celui-ci bénéficie du guichet d'enregistrement d'Action Logement (*maison des entreprises 247 Chemin de Bellevue 01960 Peronnas – Tél. 04 74 42.25.02*)

La liste des guichets d'enregistrement est actualisée annuellement, par le gestionnaire du fichier partagé. Cette liste est accessible sur le site de saisie en ligne du fichier partagé.

1.1.6. Le processus d'attribution et les personnes morales intervenant dans ce processus sur la CCPA

De la constitution du dossier de demande de logement jusqu'à son examen par la commission d'attribution, le processus d'attribution des Hlm est strictement encadré. Le maire en est partie prenante. La réforme engagée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) vise à améliorer l'information des demandeurs, à simplifier leurs démarches et à organiser dans les territoires une gestion partagée de la demande.

Une commission d'attribution dans chacun des organismes

L'attribution des logements doit prendre en compte la diversité de la demande et favoriser la mixité sociale dans les villes et les quartiers.

Elle se décide de manière collégiale au sein de la commission d'attribution mise en place par chaque organisme de logement social. Cette commission est constituée de représentants du conseil d'administration de l'organisme, dont un représentant des locataires. Le Préfet, le maire de la commune concernée, ou leurs représentants en sont membres de droit. Ils sont informés de l'ordre du jour de chaque réunion et y participent à leurs demandes. Un règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement. Ce règlement est rendu public par chaque bailleur.

La commission rend compte de son activité au conseil d'administration au moins une fois par an.

Les réservataires :

Pour chaque logement à attribuer, la commission examine trois dossiers. Le maire peut proposer des candidats pour les logements qui ont été réservés par la commune en contrepartie de sa participation au financement de l'opération ou de sa garantie. Action Logement et d'autres collectivités peuvent aussi être réservataires et proposer des candidats. L'État dispose, de droit, d'un contingent de réservation pour loger les ménages prioritaires.

Le processus d'attribution du logement social se déroule en quatre principales étapes :

Des conditions strictes de prise en compte des publics précaires et prioritaires

La loi « Egalité et citoyenneté », définit des orientations (traduites dans un document-cadre « Convention Intercommunale du Logement ») sur l'attribution de logements sociaux présents ou prévus sur le territoire, qui doivent préciser :

- **Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre** entre les secteurs à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux (dont les mutations).
- **Pour le Quartier Prioritaire Ville** : un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral correspondant à 60%.
- **Un taux minimal des attributions hors QPV** pour les demandeurs sous le seuil de revenus annuels fixé par arrêté préfectoral à hauteur de 25% des attributions (correspondant à 25% des ménages ayant les plus faibles ressources).
- **Des objectifs de relogement des personnes**
→ Bénéficiant d'un avis favorable de la commission de médiation

- Appartenant aux critères de priorités définis par l'article L441-1 du CCH
- Relevant des opérations de renouvellement urbain

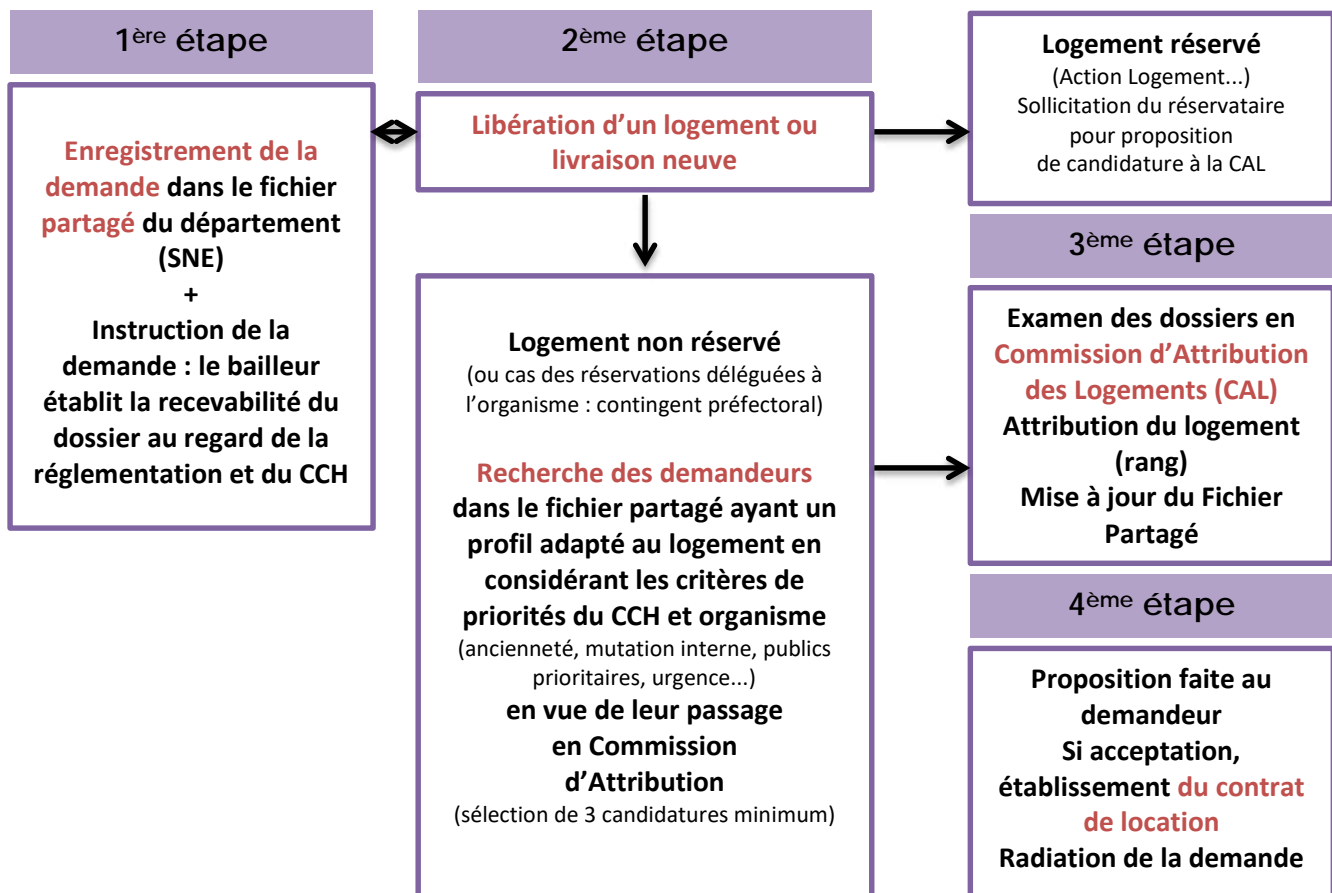
Par ailleurs, la loi fixe les conditions de renforcement de priorités d'attribution selon :

- Une obligation pour les réservataires (Action Logement, collectivités) de consacrer 25% de leurs attributions annuelles :
 - En 1^{er} lieu, à des ménages prioritaires au titre du DALO,
 - Au public salariés dont la demande est prioritaire ou peut le devenir au regard de sa situation professionnelle ;
 - ou à défaut, aux personnes prioritaires article L.441-1.
- La même obligation de consacrer 25% des attributions annuelles aux ménages prioritaires s'applique au parc non contingenté des organismes HLM et aux logements rendus pour un tour issu du Contingent Préfectoral.
- A défaut, le Préfet procédera à l'attribution des logements restant à attribuer aux publics concernés. Ces attributions s'imputeront sur le contingent de la société ou de la collectivité concernées ou sur les logements non réservés ou sur ceux dont dispose le bailleur suite à l'échec de l'attribution par le réservataire.

Des démarches simplifiées et une meilleure information des demandeurs

Sur le territoire de l'Ain, un fichier partagé de la demande a été mis en service. La demande est saisie en ligne et mise à disposition de l'ensemble des organismes en temps réel. Le Fichier partagé existant (SNE) évolue vers un outil commun intégré pour le dossier unique mais également l'instruction de la demande en ligne. Il constituera le support des échanges entre les acteurs.

Les quatre principales étapes de l'attribution d'un logement social sont les suivantes :



1.1.7. Liste des lieux d'accueil

Pour la CCPA, territoire couvert par un PLH, 3 lieux d'accueil (comme vu précédemment) ont été mis en place, sur :

- Ambérieu-en-Bugey
- Meximieux

1.1.8. Bilan annuel des attributions

Les indicateurs retenus pour le bilan annuel des attributions seront identiques à ceux utilisés pour l'enquête d'occupation du parc social et les statistiques sur la demande : typologie de logement, composition familiale, âge des occupants et ressources du ménage.

Le bilan annuel des attributions des organismes sur le territoire de la CCPA est présenté de façon globalisée, sous réserve du secret statistique.

Ces informations sont accessibles sur demande auprès des lieux d'accueil et des guichets d'enregistrement.

1.2. Informations délivrées à toute personne ayant déposé une demande de logement social

1.2.1. Données concernant le demandeur

Le demandeur dispose à tout moment directement sur le site départemental de saisie en ligne ou sur demande auprès d'un lieu d'enregistrement, selon son choix, d'un accès aux données qu'il a déclaré et qui ont pu être modifiées par lui ou par un service d'enregistrement.

Concernant l'accès du demandeur à son dossier (formulaire et pièces justificatives) : le nombre important d'acteurs susceptibles de consulter et surtout de modifier les informations enregistrées, impose de tracer les interventions effectuées.

Ceci permet à l'ensemble des acteurs et aux demandeurs eux-mêmes d'identifier le guichet, si ce n'est le demandeur lui-même, ayant procédé à la dernière modification du formulaire ou des pièces déposées et la date de cette modification.

1.2.2. Les informations relatives au traitement de sa demande (non encore accessibles dans le SNE)

Le demandeur (quand cela sera possible dans le SNE), sera informé des décisions le concernant prises en commission d'attribution de logement (CAL).

Il est ainsi mis à sa disposition, directement sur le site départemental de saisie en ligne ou sur demande auprès d'un lieu d'enregistrement, des informations suivantes :

- L'inscription à une commission d'attribution.
- La décision de la commission :
 - l'attribution du logement proposé au candidat,
 - son rang de classement en cas d'attribution sous réserve du refus du (des) candidat(s) placé(s) devant,
 - l'attribution du logement proposé à un candidat sous conditions suspensives avec les motifs de suspension (conditions d'accès au logement non rempli),
 - la non-attribution du logement proposé, avec le motif

- l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions d'accès au logement social (dans ce cas le bailleur procède à la radiation de la demande après en avoir informé le demandeur).

➤ Si attribution,

- la description précise du logement proposé, et le cas échéant, le fait que le logement soit proposé au titre du DALO,
- les conséquences de son éventuel refus du logement proposé, notamment lorsque le logement est proposé au titre du DALO.

A noter que toutes les décisions de non-attribution actées par la commission d'attribution de logement sont notifiées au demandeur par le bailleur social par courrier en lettre simple et au plus tard 10 jours après la CAL. Ces courriers précisent les motifs ayant conduit à ces décisions.

De plus, le demandeur pour lequel une décision d'attribution sous réserve du refus du ou des candidats précédents et qui ne bénéficie pas de l'attribution du logement se voit notifier une décision de refus d'attribution au plus tard 10 jours après l'acceptation par le candidat placé devant lui. Dans ce cas, la demande sera examinée en priorité par une prochaine CAL pour un logement correspondant aux besoins et ressources du demandeur.

2 – Le service d'information et d'accueil du demandeur de logement social

Pour renforcer l'information du public souhaitant formuler une demande de logement social ou déjà en demande de logement sur son territoire, la CCPA met en place un service d'accueil et d'information des demandeurs.

Celui-ci a pour objectifs d'informer le demandeur sur les démarches à accomplir, l'orienter, le conseiller et le cas échéant l'aider dans ces démarches.

Conformément au décret, la CCPA fixe les lieux physiques d'accueil intercommunal commun (comme vu précédemment) suivant :

- Ambérieu-en-Bugey
- Meximieux

Les partenaires conviennent que tous les guichets d'enregistrement sont également lieux d'accueil et d'information.

L'information délivrée par les lieux d'accueil et par les guichets d'enregistrement est harmonisée, tant dans sa nature que dans le degré d'information fournie aux demandeurs.

2.1. Les guichets d'enregistrement : composition et missions

Les organismes et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement, en tant que guichets d'enregistrement des demandes de logement social sont présentés chapitre précédent 1.1.5 «les guichets d'enregistrements».

Les missions des guichets d'enregistrement présents sur le territoire de la CCPA sont :

➤ **Enregistrer la demande**

Les guichets s'engagent à enregistrer toutes les demandes de logement social dans un délai de 30 jours à réception du dossier complet. Les collecteurs d'Action Logement

peuvent se limiter à enregistrer les demandes des salariés des entreprises qui cotisent auprès d'eux (art L441-2-1 du CCH).

➤ **Modifier la demande**

Les guichets s'engagent à modifier toutes les demandes de logement social dans un délai de 30 jours à réception des nouvelles informations.

➤ **Numériser les pièces justificatives**

Les guichets s'engagent à numériser la pièce d'identité et le titre de séjour pour les personnes étrangères dès la saisie de la demande. Ils s'engagent à gérer et numériser les pièces justificatives conformément aux règles de la charte régionale régissant le dossier unique.

➤ **Renouveler la demande**

Les renouvellements de demande par les guichets s'effectuent sur présentation d'un document écrit (courrier ou mail) du demandeur exprimant le souhait de renouveler sa demande.

➤ **Informé le demandeur**

Les guichets s'engagent à mettre à disposition de tout demandeur l'ensemble des informations définies chapitre 1 précédent, et notamment les informations relatives à l'état d'avancement de sa demande. : cf article 1 du présent PPGD.

➤ **Relayer le souhait ou répondre d'un demandeur d'être reçu après le dépôt de sa demande**

➤ **Recevoir le demandeur sollicitant un entretien après l'enregistrement de sa demande**

Tout demandeur souhaitant être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social, peut solliciter un rendez-vous auprès du lieu d'accueil. Le délai maximum de réception du demandeur est fixé à 1 mois, à compter de sa demande.

2.2. Le ou les lieux d'accueil : composition et missions

Les organismes et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement, en tant que lieux d'accueil présents sur le territoire de la CCPA sont :

Sur Ambérieu en Bugey :

- *Dynacité (52 bis av Paul Pain Levé 01500 Ambérieu-en-Bugey – Tél. 04 74 40 94 20 – ag.amberieu@dynacite.fr)*
- *Semcoda (1 rue Louis Armand 01500 Ambérieu-en-Bugey – Tél. 04 74 38 36 88)*

Sur Meximieux :

- *Semcoda (Le clos Dupuis Les Mousserons 01800 Meximieux – Tél. 04 74 61 38 65)*

Concernant le public salarié, celui-ci bénéficie du guichet d'enregistrement d'Action Logement.

Cette liste est actualisée annuellement, par le gestionnaire du fichier partagé sur la base des informations transmises par la CCPA. Cette liste est accessible sur le site de saisie en ligne du fichier partagé.

Les missions des lieux d'accueil et d'information présents sur le territoire de la CCPA sont :

- Conseiller les demandeurs sur la constitution de leur dossier, en apportant si besoin une aide au remplissage du formulaire de demande de logement.

- Délivrer l'ensemble des informations définies au chapitre 1 précédent, dont notamment sur :
 - les conditions d'attribution des logements sur le territoire,
 - les caractéristiques du patrimoine afin de lui permettre de préciser ou d'élargir sa demande,
 - les informations relatives à sa demande, ...
- Mettre à disposition du public le bilan de l'attribution des logements sociaux,
- Présenter les orientations définies au sein du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.
- Si nécessaire, d'orienter les demandeurs vers un lieu d'enregistrement quand le lieu d'accueil n'est pas lieu d'enregistrement.

Lorsque les lieux d'accueil sont des lieux d'enregistrement de la demande, les missions suivantes seront remplies en complément de celles précédemment cités :

- Proposer des conditions d'accueil permettant d'assurer la confidentialité des entretiens.
- Offrir la possibilité d'un entretien personnalisé permettant la recherche d'une meilleure adéquation offre/demande ;
- Répondre aux interrogations des demandeurs sur les dispositifs et le cas échéant l'orienter vers les dispositifs d'aides au logement.

La réception du demandeur sollicitant un entretien après l'enregistrement de sa demande

Tout demandeur souhaitant être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social, peut solliciter un rendez-vous auprès du lieu d'accueil.

Le délai maximum de réception du demandeur est fixé à 1 mois, à compter de sa demande.

Le cas échéant, le lieu d'accueil renverra le demandeur vers un guichet d'enregistrement.

3 – Le dispositif de gestion partagée de la demande

Ce dispositif mis en œuvre par la CCPA, les bailleurs sociaux, les réservataires et les services chargés de l'information et/ou de l'enregistrement doit permettre :

- Une mise en commun des demandes de logements, des pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes, des informations relatives aux demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers.
- D'améliorer la connaissance des demandes.

3.1. Mise en commun des éléments nécessaires à la gestion partagée (non encore accessibles dans le SNE)

Le fichier partagé de l'Ain (SNE) devra prochainement permettre la mise en partage des éléments suivants :

- Les demandes de logements des ménages souhaitant un logement sur une des communes de la CCPA
- Les pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes (dossier unique)
- Les rectifications apportées à la demande par un intervenant habilité en fonction des pièces justificatives fournies (avec date de survenance)
- La mention du caractère prioritaire de la demande
- La mention des contingents de réservation auxquels le demandeur est éligible
- Les événements intervenus dans le traitement de la demande, avec leur date de survenance, dont notamment :
 - Les demandes d'informations ou pièces justificatives
 - Les visites de logements proposées et effectuées
 - La désignation comme candidat par un bailleur ou un réservataire sur un logement déterminé
 - L'inscription à une commission d'attribution pour un logement et les décisions

- Les motifs si refus du candidat
- La signature du bail après attribution.

Le dispositif trace l'historique des événements et la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées, ainsi que l'identification des personnes morales à l'origine des événements et des informations.

3.2. Amélioration de la connaissance des demandes

Le traitement des informations du dispositif de partage de la demande permet de :

- Déterminer le caractère prioritaire de la demande, notamment via :
 - La visualisation possible (édition de liste) des demandes actives faisant l'objet d'une labellisation préalable au relogement.
 - L'établissement régulier tous les 2 mois et sa mise à disposition aux acteurs de la gestion partagée d'une liste des ménages relevant des critères de priorité définis au paragraphe A-1-d précédent.
- Identifier les demandeurs en délai dépassé, via l'édition et la mise à disposition régulière (*tous les 2 mois*) aux acteurs de la gestion partagée de la liste de ces situations à partir du fichier partagé.
- Identifier les demandeurs non positionnés en 1 par les CAL et qui ne se sont pas vu attribuer le logement

Edition régulière (*tous les 2 mois*) de la liste des ménages concernés qui sont toujours en attente.

Cette liste doit pouvoir mentionner les éventuels classements successifs, en cas de plusieurs passages en CAL, et les éventuels refus de proposition du ménage.

Un critère de recherche « demande en deuxième position – décision CAL » permet aux bailleurs de filtrer ces demandes afin de les prendre plus facilement en considération.

- Disposer de données statistiques générales annuelles sur la demande et les attributions

Les indicateurs retenus sont identiques à ceux utilisés pour les attributions et l'enquête d'occupation du parc social : typologie de logement, composition familiale, âge des occupants et ressources des ménages.

3.3. Modalités de pilotage du dispositif de gestion partagé

Le pilotage du dispositif est le suivant :

- La DDCS, gestionnaire du fichier partagé est garante du bon fonctionnement du dispositif. En cas de difficultés ou de dysfonctionnement, elle s'engage à en avvertir la CCPA ainsi que l'ensemble des partenaires et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour les résoudre dans les plus brefs délais confère convention d'adhésion.
- La CCPA fait partie du comité de pilotage annuel du Fichier partagé de la demande, confère la convention d'adhésion.

4 – Les moyens pour favoriser les mutations au sein du parc social

L'augmentation des attributions de logement en mutation constitue un objectif des Conventions d'Utilité Sociales des organismes. Les organismes se sont engagés au regard de leur taux de rotation à fluidifier les parcours résidentiels de leurs locataires dans **une fourchette moyenne de 20 à 25% des attributions de l'année.**

Aujourd'hui, les organismes favorisent largement les mutations, 23% des attributions réalisées en 2016 sont des mutations inter-organismes.

Les fonctionnalités du fichier partagé permettent très simplement de comptabiliser et suivre les demandes de mutations. Les organismes s'engagent dans le cadre du plan à :

- Promouvoir des parcours vers l'accès dans le cadre des politiques locales de l'habitat ;
- Consacrer au moins 20% à 25% (ou plus) des attributions, aux demandes de mutations internes et externes à l'organisme ;
- Inscrire la thématique mutation dans les statistiques sur la demande et le bilan annuel des attributions ;
- S'inscrire dans les orientations relatives aux attributions élaborées par la Conférence Intercommunale lorsqu'elle est mise en place dans le cadre des conventions d'équilibre territoriale.

5 – L'organisation collective du traitement des demandes de ménages en difficultés

La CCPA est concernée par la présence d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et se doit d'élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution. Les orientations prises sur les attributions devront être articulées avec le plan partenarial de gestion de la demande et des attributions.

5.1. Identification des situations justifiant un examen particulier

Les situations de demandeurs de logement social justifiant un examen particulier sont celles décrites au paragraphe 1-1-4-2 (critères de priorité appliqués) et sont les situations reconnues prioritaires et urgentes par la commission de médiation ainsi que celles décrites dans les conventions de réservation du préfet de l'Ain et la Convention Intercommunale d'Attribution.

Il est proposé d'instituer une instance locale, chargée d'examiner ces situations.

L'Etat désigne les ménages prioritaires aux bailleurs dans le cadre de la commission de médiation DALO. Les bailleurs eux-mêmes repèrent les ménages dont la situation relève du contingent préfectoral et de la CIA par le biais de la demande de logement.

La CCAPEX identifie les ménages en situation d'expulsion nécessitant un relogement ou des mesures d'accompagnement : AVDL, ASLL, plan d'apurement, commission de surendettement, MASP, tutelle, curatelle...

D'une manière générale, ces instances établissent un travail de coordination relativement charpenté. En effet, le nombre d'expulsions reste très contenu.

Cette instance sera chargée de faire un état de l'ensemble des situations à traiter, d'organiser les conditions de prise en compte de manière partagée avec les bailleurs sociaux et les réservataires.

Elle se réunira tous les 2 ou 3 mois, afin d'assurer le suivi des attributions effectives.

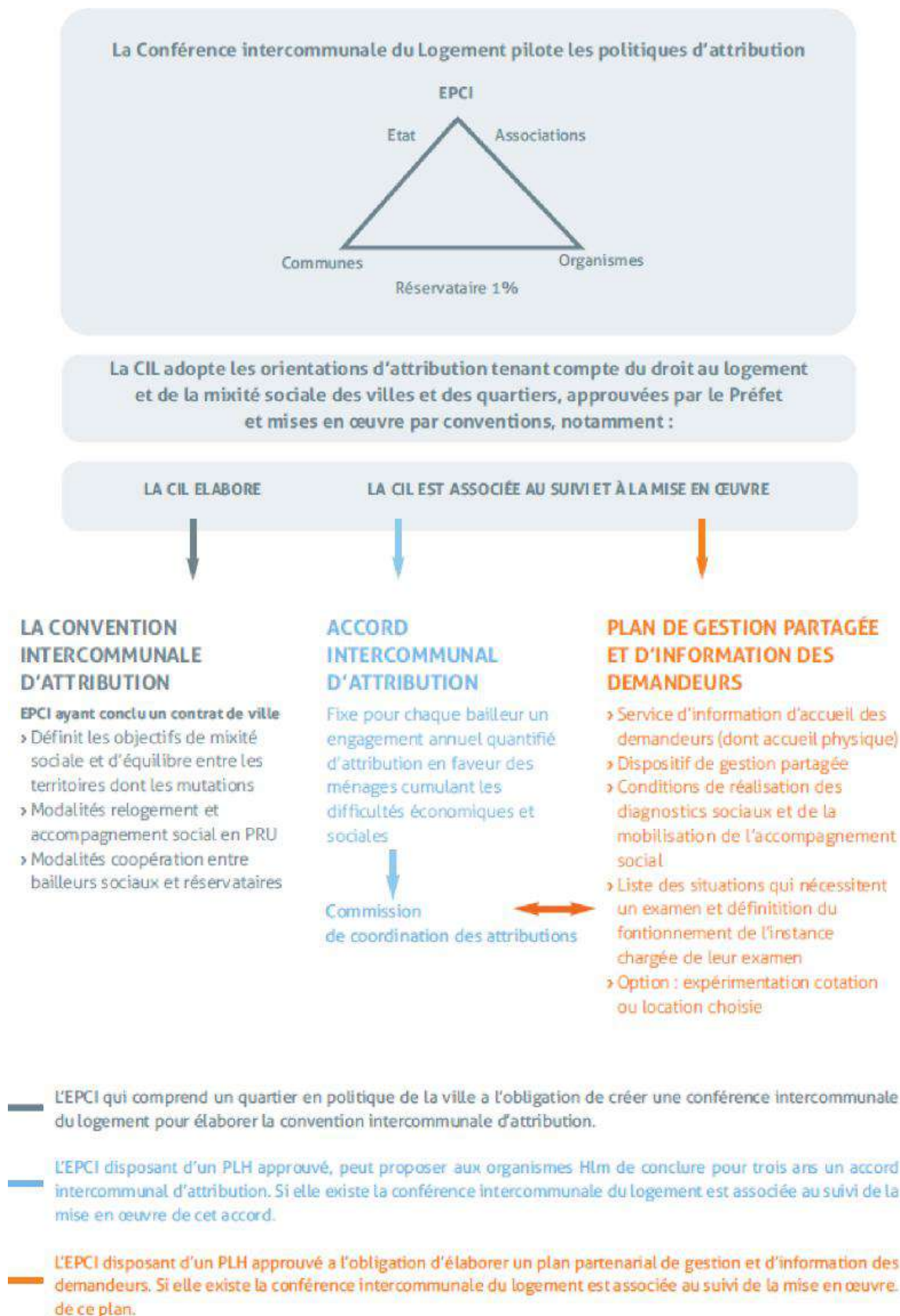
5.2. Les diagnostics sociaux et la mobilisation des dispositifs d'accompagnement global

La loi ALUR a modifié l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Cet article fixe notamment le contenu attendu des futurs plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Au titre des évolutions introduites par la loi ALUR, figure entre autre le 9° du IV de l'article 4, qui stipule que le plan doit fixer « *L'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement et de diagnostics sociaux ainsi que les*

modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur réalisation et de leur financement. Il précise également le cadre de la coopération et de la coordination entre ces partenaires. »

7 - La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

7.1. Rôle de l'instance de gouvernance



La Conférence Intercommunale du Logement adopte, en tenant compte des priorités d'attribution définies par le CCH et par la loi du 31 mai 1990 ainsi que de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers :

- des objectifs en matière d'attribution de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social ;
- les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord intercommunal d'attribution ou déclarées prioritaires par la commission de médiation et des personnes relevant de projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La mise en œuvre de ces orientations fait l'objet de conventions signées par l'EPCI et les partenaires.

La Conférence Intercommunale du Logement est associée au suivi de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs et des systèmes prévus dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Elle peut formuler des propositions en matière d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes.

La Conférence Intercommunale du Logement est l'instance de gouvernance de la gestion partagée de la demande de logement social.

L'un des objectifs de la Conférence Intercommunale du Logement est de mettre en cohérence sur son territoire, au travers d'orientations d'attribution, les objectifs de mixité sociale et de droit au logement assignés aux attributions de logements sociaux.

Elle pilote ou suit la mise en œuvre de différents dispositifs à caractère plus opérationnel déclinant ces orientations : la Convention Intercommunale d'Attribution annexée au contrat de ville, les actions du plan partenarial de gestion et d'information des demandeurs qui contribuent à la mise en œuvre des orientations d'attribution (charte sur les mutations, information délivrée au demandeur, examen de la situation des demandeurs en difficulté...).

La Conférence Intercommunale du Logement fait également le lien avec les politiques d'offre au travers du PLH du PRU, et proposer des actions de développement ou d'adaptation de l'offre permettant de mieux répondre aux besoins.

7.2. Composition de la CIL

La Conférence Intercommunale du Logement coprésidée par le président de l'EPCI et le préfet de département rassemble l'ensemble des partenaires concernés : maires, représentants des bailleurs sociaux, Action Logement et autres réservataires, associations de locataires, associations d'insertion et de défense des personnes en situation d'exclusion.

Installée le 12 décembre 2016, sa composition a été fixée par arrêté préfectoral en date du 16 novembre 2016¹.

¹ Annexe n°2 – Arrêté portant création et composition de la CIL



Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain

Approche du marché du logement en lien avec les perspectives d'évolution du Quartier Prioritaire de la ville d'Ambérieu-en-Bugey « Les Courbes de l'Albarine »

Préconisations d'actions

Juin 2017

Urbanisme
Habitat
Environnement
Aménagement
Tourisme
Économie



SCOP ARL ACEIF
13, rue Marcel Aymé
39100 DOLE
Tel. 03 84 82 33 93
Fax. 03 84 72 31 59
contact.sf@orange.fr

Sommaire

A) Premier temps : Assurer la valorisation urbaine et de l'habitat du secteur « Gare »	4
1.1 Poursuivre la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins	4
<i>a) Poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social du QPV</i>	<i>4</i>
<i>b) Sensibiliser les habitants sur la question énergétique</i>	<i>5</i>
1.2 Poursuivre le processus de modernisation du parc privé ancien	5
<i>a) Intensifier l'efficacité de l'OPAH sur le secteur « Gare »</i>	<i>6</i>
<i>b) Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées</i>	<i>6</i>
1.3 Positionner le quartier dans une politique de peuplement visant le renforcement de son attractivité à l'échelle communautaire	7
<i>a) Mise en œuvre d'un Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs</i>	<i>7</i>
<i>b) Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement des quartiers prioritaires ...</i> Erreur ! Signet non défini.	
B) Deuxième temps : Assurer l'organisation du développement pour les années à venir dans une logique de renforcement de l'attractivité du quartier « Gare »	10
2.1 Réguler, pour mieux maîtriser le développement à l'échelle de la commune	10
<i>a) Affirmer les secteurs de développement de la « Gare » comme secteurs prioritaires de la commune (dans le cadre de la construction du PLU) dans les 3 à 5 ans à venir</i>	<i>11</i>
<i>b) Réguler le développement de l'habitat sur le quartier « Gare » dans la programmation à venir à 5 ans</i>	<i>13</i>
2.2 Anticiper la maîtrise du foncier pour organiser le développement	14
2.3 Assurer le développement de l'éventail de solutions logements en locatif et accession permettant de mieux répondre à la réalité des besoins et affirmer le quartier comme espace réceptacle	16

Dans le cas où des démolitions seraient prévues sur les quartiers Noblemaire et/ou Albarine Sarraïl, il faudra envisager de prévoir une **mission spécifique de relogement des ménages**. Il s'agira de définir au cas par cas les actions à prévoir en matière d'accompagnement pour la recherche de réponses les mieux adaptées à leurs besoins. Dans ce sens, un objectif de relogement sera à intégrer dans la Convention Intercommunale d'Attribution de la Communauté.

Par ailleurs, une réflexion sur la valorisation urbaine et sociale du quartier « des Pérouses » n'ayant pas fait l'objet d'attentions particulières du bailleur ces dernières années et de la ville en matière d'animation et d'accompagnement du public pourrait être envisagée.

Cette étude permettrait :

- Redéfinir la vocation en terme résidentiel, d'adaptation de l'offre de produits logements, de fonctions urbaines (services, équipements d'aménagement, d'équipements publics, d'accessibilité, d'occupation sociale) ;
- Redéfinir leur fonctionnement dans son environnement et les liens avec le secteur « Gare » et le centre-ville.

b) Sensibiliser les habitants sur la question énergétique

Des actions de sensibilisation des habitants visant à assurer la prise en compte des questions relatives à l'habitat et notamment à améliorer les pratiques en termes d'économie d'énergie seront menées sur les quartiers. Elles viseront également à prévenir des difficultés sociales et financières.

Modalités de mise en œuvre

- Programmer les travaux prévus dans le Plan stratégique local : programmation à définir selon la décision des bailleurs ;
- Définir les orientations de peuplement et des objectifs d'attribution pour le quartier,
- Mesurer les conditions de mise en œuvre d'une mission relogement,
- Poursuivre les investigations sur la restructuration urbaine du quartier Noblemaire,
- Réfléchir aux conditions d'intervention sur le quartier des Pérouses.

1.2 Poursuivre le processus de modernisation du parc privé ancien

La commune et la CCPA se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail important de valorisation de l'habitat privé ancien.

L'action a été menée, dans une OPAH en lien avec le dispositif « Habiter Mieux » **Les cibles de cette opération** visent la mise en sécurité des logements, les sorties d'insalubrité, les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes âgées et ou handicapées, l'amélioration du parc locatif, le traitement de la vacance.

Malgré les résultats et la dynamique, il semble important de **renforcer cette action sur le secteur « Gare »** afin de s'assurer de son réel impact. Il s'agira de définir les conditions pour aller plus loin pour ce qui concerne : l'information sur la rénovation thermique, la récupération de logements vacants et le suivi et traitement de copropriétés fragilisées, notamment...

Pour accompagner cette dynamique, la communauté de communes et la commune poursuivront leurs actions d'incitation des propriétaires à mobiliser le dispositif d'aides communautaires.

a) Intensifier l'efficacité de l'OPAH sur le secteur « Gare »

- ❖ **Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique**
 - ➔ Renforcer et accélérer son action de sensibilisation, d'information et de communication sur l'ensemble des dispositifs d'aides financières et fiscales sur la rénovation thermique en direction des propriétaires d'habitat ancien. Il s'agit de stimuler la demande en travaux de rénovation des particuliers et faciliter leur passage à l'acte.
 - ➔ Inciter des **actions sur les bonnes pratiques**, les gestes pour limiter les consommations d'énergie.
- ❖ **Inciter le public âgé à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements en leur proposant un accompagnement tout au long de la démarche ;**
- ❖ **Mesurer l'importance du potentiel de récupération de la vacance**, et actionner l'ensemble des leviers possibles pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements et à les remettre sur le marché locatif, à les céder, ou à expérimenter le système du bail à réhabilitation pour créer en diffus une offre locative, avec un bailleur public ou une structure agréée. Pour cela, une réflexion pourrait être engagée sur l'intérêt d'organiser des outils et moyens complémentaires d'intervention du type, prime à la vacance, prime à l'accession dans l'ancien, taxe d'habitation sur le logement vacant.
- ❖ **Inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements et à les remettre sur le marché conventionné ou à les donner en gestion dans le cadre du bail à réhabilitation ou à mobiliser le dispositif du conventionnement sans travaux.**

b) Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées

Au contraire du parc public qui fait l'objet de lourds programmes de travaux de modernisation et de traitement thermique, le parc de copropriétés privées est moins objet de programmes dans ce sens. La loi ALUR vise à **anticiper le phénomène de dégradation de copropriétés par une approche sur le repérage de celles susceptibles de nécessiter une intervention publique dans les années à venir**. Dans ce sens, une première investigation menée dans l'OPAH avait traduit que l'enjeu copropriétés n'était pas important. Néanmoins, la sensibilisation des copropriétaires et de leurs syndicats ou de propriétaires de petits collectifs, à engager des démarches de travaux, notamment thermiques pourrait être envisagée. Il s'agira de faire un repérage de situations de copropriétés nécessitant une action de veille et de suivi, pouvant être intégrée dans l'«OPAH» et de déterminer quels besoins d'aides complémentaires seraient nécessaires, notamment sur les travaux relatifs aux économies d'énergie ou dans les parties communes...

L'ensemble de ces investigations pourrait être organisé dans un dispositif basé sur :

- ❖ **La mise en œuvre d'un dispositif d'observation et de suivi**, susceptible de sensibiliser, des syndicats, des copropriétaires ou des propriétaires de petits collectifs, à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique et ou de remédier à d'éventuels dysfonctionnements le plus en amont possible (moindre coût pour les propriétaires et pour les pouvoirs publics). Cette action portera sur le repérage de ces situations, à la mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux, la mise en œuvre d'actions de sensibilisation à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique.
- ❖ **Le suivi des Copropriétés fragilisées dans l'observatoire de l'habitat et du foncier, de la CCPA**
 - Optimiser l'identification des copropriétés présentant des signes de fragilité.
 - > Repérage des copropriétés, selon des indicateurs à organiser ;
 - > Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques).
 - Approfondir la connaissance de certaines copropriétés repérées comme potentiellement fragiles, pour prévenir les difficultés et les accompagner.
 - > Mise en place des partenariats avec les milieux professionnels locaux ;
 - > Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, sur les aides financières et fiscales à la rénovation énergétique.

Modalités de mise en œuvre

- Intensifier l'action menée dans l'OPAH ;
- Mener un travail complémentaire sur la vacance et le repérage des copropriétés et la sensibilisation des propriétaires et des syndicats à engager des travaux de rénovation énergétique.

1.3 Positionner le quartier dans une politique de peuplement visant le renforcement de son attractivité à l'échelle communautaire

a) Assurer le suivi de l'occupation et du peuplement des quartiers prioritaires

La qualité d'accueil et de fonctionnement sur le quartier prioritaire du Contrat de ville doit être suivie dans le temps. Ainsi, la loi « Alur » impose à la Communauté de communes de mettre en œuvre une Convention Intercommunale d'attribution. Cela va se traduire par la définition d'orientation de peuplement, par l'organisation des objectifs d'attribution et un suivi du peuplement et des attributions dans le temps, dans un souci de mixité sociale du quartier.

La Communauté de Communes à travers sa Conférence Intercommunale du Logement va définir sa politique partenariale d'attribution en assurant une prise en compte plus équitable des ménages les plus défavorisés, notamment sur le quartier prioritaire en :

- Affirmant le principe d'égalité des chances pour l'accès au parc social ;
- Imposant aux bailleurs et ses partenaires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV aux ménages les plus pauvres (1^{er} quartile) et aux ménages relogés ;
- Imposant aux réservataires une obligation de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires.
- Imposant aux bailleurs de consacrer au moins 50 à 75% des attributions aux ménages dont les ressources se situent au-dessus du 1^{er} quartile.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) va ainsi définir :

- **Pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire de l'EPCI concerné** : un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution pour les demandeurs du 1^{er} quartile, un engagement pour les DALO, les publics prioritaires, les éventuels publics concernés par les relogements NPNRU. Les modalités d'accompagnement social du public et les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs seront également définies.
- **Pour chacun des autres signataires de la convention**, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les objectifs.
- **Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats** à l'échelle du quartier dont les demandes sont présentées aux CAL et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Elle sera annexée au Contrat de ville et à la Convention ANRU.

b) Mise en œuvre d'un Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Afin d'assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social, la CCPA organisera les conditions de mise en œuvre d'une politique adaptée de l'offre et de la demande, dans le cadre du plan de gestion de la demande, comme préconisé par la loi ALUR. La Communauté de communes doit définir les conditions de mise en œuvre d'un **Plan de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs**, organisé en lien avec l'Etat, le Conseil Départemental et les bailleurs sociaux, pour :

- Affirmer un (ou des) lieu(x) **d'enregistrement de la demande** ;
- Organiser un (ou plusieurs) **lieux d'information** : réception et information des demandeurs qui en feront la demande ;

- Définir des **objectifs d'attributions et mutation de logements**, concernant notamment les publics PDALHPD en lien avec les différents réservataires (Etat, Conseil Départemental, collecteurs, bailleurs...). Ces objectifs seront déclinés dans une convention adaptée ;
- Organiser des **actions complémentaires** concernant l'accompagnement social des demandeurs les plus fragiles notamment.

Le plan de gestion intégrera pleinement les orientations et objectifs d'attribution de la Convention intercommunale du Logement.

Modalités de mise en œuvre

- Veiller à la prise en compte des évolutions à prévoir pour le quartier dans l'élaboration de la Convention Intercommunale d'attribution et du Plan de Gestion
- Suivi des attributions et des évolutions du profil habitat du quartier.

Orientations d'attributions à l'échelle CCPA

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accueil de publics précaires hors QPV (objectif 25% ?) • Lier accueil des publics précaires et prioritaires, offre de services et besoin d'accompagnement social • Limiter fortement l'accueil de personnes isolées (hors monoparentaux) dans des logements de taille intermédiaire (T3/T4) • Limiter l'accueil de grandes familles où elles sont déjà présentes et où le parc de grands logements est peu présent et les situations de sur-occupation déjà marquées <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie • Favoriser la mobilité pour motif de loyer trop élevé • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Continuer le développement du parc social pour maintenir le niveau actuel notamment pour les communes pouvant être concernées prochainement par l'obligation SRU et pour répondre aux objectifs SCOT et PLH ▪ Produire une offre plus adaptée aux niveaux de revenus des demandeurs : développer les PLAI et limiter les PLS ▪ Organiser le développement de logements de plus petites typologies et limiter les typologies de type 3 et 4 ▪ Définir les conditions d'évolution du parc ancien public et social pour mieux l'adapter aux évolutions récentes ▪ Poursuivre les efforts de réhabilitation du parc ancien pour mieux maîtriser le coût des charges énergétiques ▪ Organiser, si possible, une politique d'équilibre des loyers pour les secteurs à fort taux de loyers élevés ▪ Explorer la possibilité d'une politique d'équilibre des loyers par taille de logement (baisse sur les petits et grands logements et hausse sur les logements intermédiaires) ▪ Valoriser l'image du QPV dans le cadre du projet de renouvellement urbain ▪ Veiller à conserver un volume de grands logements à faibles loyers suffisant pour accueillir les grandes familles (hors QPV) ▪ Considérer l'environnement proche des logements dans leur attribution selon le type de ménage demandeur (services de santé pour les personnes âgées, enseignement pour les familles avec enfants, rapprochement du lieu de travail pour les actifs...)

Orientations d'Attributions pour AMBERIEU

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de primo-demandeurs actifs • Favoriser l'accueil de ménages aux ressources <PLAI hors QPV • Renforcer l'accueil de ménages précaires hors QPV <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté et d'évolution des ménages • Organiser les mutations à l'échelle communale pour atténuer certaines situations sur le QPV 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'offre de petits logements (T1/T2) et à faibles loyers (PLAI) ▪ Rationnaliser la construction de PLS ▪ Poursuivre le développement de logements adaptés ▪ Poursuivre le processus de valorisation du parc social en maintenant des niveaux de loyers attractifs

Orientations d'Attributions pour le QPV

L'objectif est de donner l'envie d'y venir ou d'y rester, la possibilité d'en changer et les moyens d'en partir. Pour ces secteurs, il s'agira de :

- Prévenir les risques de dégradation ;
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants - Mobilisation des dispositifs de la Politique de Ville qui contribuent au bien être des habitants (en matière de cadre de vie, vivre ensemble, emploi, jeunesse, etc...)
- Veiller aux attributions dans le cadre des objectifs de mixité sociale fixés et consolider les diagnostics sociaux pour les situations les plus difficiles.
- Favoriser le travail partenarial en partageant les difficultés rencontrées au sein du comité de pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Eviter l'attribution de logements sur ces secteurs à des ménages prioritaires (Droit Réserve Préfecture – accords collectifs intercommunaux) - travail en lien avec les Commissions d'Attributions de Logements.

L'impact du projet de renouvellement urbain sur le fonctionnement du quartier et les conditions de vie des habitants doit être anticipé et accompagné, en articulation avec le contrat de ville et les dispositifs associés. Une stratégie de relogement si nécessaire devra donc être définie, notamment avec la ville, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Dans ce cadre, les porteurs de projets et organismes HLM conventionnant avec l'agence doivent s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Ainsi, cette stratégie doit poursuivre trois objectifs principaux :

- **Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages,**
- **Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,**
- **Contribuer à la mixité sociale.**

Pour les ménages dont le relogement sera rendu nécessaire par une opération financée par l'agence, cette stratégie doit :

- **S'appuyer sur un diagnostic préalable ;**
- **Fixer des objectifs en termes de qualité du relogement et encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages ;**

Préciser le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement

ORIENTATIONS D'ATTRIBUTIONS	ACTIONS COMPLÉMENTAIRE À PRÉVOIR
<p>-> Attributions</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'accueil de ménages au niveau de ressources > 8576€ (objectif 75%) Limiter les attributions à des ménages <PLAI Limiter l'accueil de personnes isolées, de familles monoparentales dans des logements peu adaptés <p>-> Mutations</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la mobilité pour motif de taille de logement inadapté Favoriser la mobilité pour motif de Handicap/perte d'autonomie Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, si relogements 	<ul style="list-style-type: none"> Réfléchir à l'évolution de l'offre sur le QPV (démolitions, transformation, construction...) Développer une offre de petits logements à proximité pour des publics ciblés (jeunes, personnes âgées), sur des loyers intermédiaires (PLUS) Transformer et réhabiliter le parc de logements existant en favorisant la création de petits logements et la performance énergétique des bâtiments – limiter évolutions des restes à charges Favoriser la construction de logements privés sur l'offre foncière mobilisable

B) Deuxième temps : Assurer une organisation du développement pour les années à venir dans une logique de renforcement de l'attractivité du quartier « Gare »

2.1 Réguler, pour mieux maîtriser le développement à l'échelle de la commune

Rappel du rythme de construction sur Ambérieu en Bugey au cours des dernières années :

SCOT : Objectifs de développement CCPA : 660 logements par an

Ambérieu en Bugey : 240/250 par an soit 38%/CCPA

Réalité

CCPA : 633 logements autorisés/an soit 498 logements commencés

Ambérieu : rythme annuel : 190 autorisés - 110 commencés

2013 à 2016 sur Ambérieu : un niveau d'activité important : 1033 logements autorisés / 260 par an

Autorisations valides 842 : 53% en collectif et 32% en individuel groupé

533 logements commencés (50%) – 189 achevés. Un marché activé par les bailleurs sociaux

327 LLS (31% des autorisations et 45% des commencés)

En final : des projets qui se développent sur de nombreux secteurs : une suroffre privée actuelle en collectif et locatif avec :

- Des programmes innovants (ex : Ambélia, Aquarelle...) : trop chers (+ de 2 400/2 500 € m²...) qui ne se commercialisent pas ;
- Du foncier maîtrisé, débloqué de manière concomitante : 2 opérations de 130 à 150 logements en même temps (Ambélia et Brillate) ;
- Des investisseurs privés frileux sur le neuf ;
- Des programmes privés qui sont repris par les bailleurs sociaux (VEFA).

Des perspectives encore hautes pour les années à venir

→ 364 en cours dont 174 LLS (48%)

→ 283 potentiels dont 75 LLS (26%)

Dans les années à venir, il s'agit de réguler le développement. Cela passe par la mise en œuvre de deux actions :

a) Affirmer les secteurs de développement de la « Gare » comme secteurs prioritaires de la commune (dans le cadre de la construction du PLU) dans les 3 à 5 ans à venir

Aujourd'hui dans son PLU, la commune désireuse à la fois, de mieux maîtriser son développement, de produire du logement aidé, dispose des leviers pour anticiper et organiser les conditions de développement des futures opérations. Elle a défini les secteurs de développement stratégiques lui permettant de traduire son objectif de développement de l'offre de logements de manière compatible avec le SCOT.

Elle a défini des « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » sur 11 secteurs de développement, (les périmètres à enjeux). Ces orientations lui ont permis de définir les règles et les principes de développement souhaités (nombre de logements, formes urbaines, densité, organisation spatiale du développement, diversité de l'offre, niveau et qualité des aménagements et équipements...) et les imposer aux projets portés par les investisseurs privés ou publics.

Cette approche a été complétée suite au travail d'évaluation du SCOT et surtout, comme préconisé par la loi « ALUR », par une **mesure des capacités de densification** du tissu urbain de la commune.

Cela nécessitera dans certains cas de définir les attentes en matière de qualité urbaine et architecturale, notamment sur ces secteurs en mutation, sur le secteur « Gare ». Cette approche a été reprise dans l'étude urbaine.

A ce jour, le tableau fait le point des projets et perspectives par secteur « OAP » dont celui de la Gare « Bravet » et du secteur « Jean de Paris » qui lui est proche, en matière de tènements urbanisables.

Perspectives PLU : 11 secteurs OAP : perspectives de 2500 à 3200 logements, répartis par secteurs et ilots, tels que présentés dans le tableau suivant.

LES OAP SUR AMBÉRIEU EN BUGEY

Nom des OPA	Nombre de logements	Nature					Foncier			Temporalité				Priorité 1 - 2 ou 3	
		Pur	Individuel Groupe	Mitoyen	Intermédiaire	Collectif	Communal	Privé	Intention d'acquisition	0/2 ans	3/5 ans	5/10 ans	plus de 10 ans		
Bravet	Total	70 à 90													
	Ilot 1	10 à 13							X						
	Ilot 2	2 à 3	X	X											
	Ilot 3	6 à 8													
	Ilot 4	6 à 8	X	X											
	Ilot 5	6 à 8													
	Ilot 6	40 à 50							X	X					
Jean de Paris	Total	220 à 270													
	Ilot 1	50 à 70							X	X					
	Ilot 2	110 à 140							X						
	Ilot 3	50 à 60	X						X	X					
Les Mouettes	Total	220 à 275													
	Ilot 1	20 à 25							X	X					
	Ilot 2	90 à 112							X	X					
	Ilot 3	50 à 63		X					X						
	Ilot 4	20 à 25		X					X						
	Ilot 5	40 à 50							X	X					
Triangle d'activités	Total	967 à 1215													
	Ilot 1	40 à 50							X	X					
	Ilot 2	20 à 30							X	X					
	Ilot 3	10 à 13							X	X					
	Ilot 4	230 à 290							X	X					
	Ilot 5	140 à 170							X	X					
	Ilot 6	130 à 160							X	X					
	Ilot 7	180 à 200		X					X	X					
	Ilot 8	110 à 140		X					X	X					
	Ilot 9	110 à 140		X					X	X					
	Ilot 10	7 à 9							X						
	Ilot 11	6 à 8							X						
	Ilot 12	4 à 5							X						
Parc des sports	Total	130 à 165													
	Ilot 1	10 à 13		X					X						
	Ilot 2	10 à 12		X					X						
	Ilot 3	20 à 25							X	X					
	Ilot 4	20 à 25							X	X					
	Ilot 5	20 à 25							X	X					
	Ilot 6	20 à 25							X	X					
	Ilot 7	30 à 40							X						
Léon Blum	Total	310 à 395													
	Ilot 1	20 à 25							X	X					
	Ilot 2	240 à 300							X	X					
	Ilot 3	30 à 40							X						
	Ilot 4	15 à 20							X	X					
	Ilot 5	5 à 10		X	X										
Centre bourg (av de Verdun)	Total	70 à 90													
	Ilot 1	10 à 13							X	X					
	Ilot 2	30 à 40							X	X					
	Ilot 3	2 à 3	X						X						
	Ilot 4	10 à 12	X	X					X	X					
	Ilot 5	8 à 10	X	X					X	X					
	Ilot 6	10 à 12							X	X					
Vareilles	Total	145 à 180													
	Ilot 1	60 à 75		X					X						
	Ilot 2	6 à 8							X	X					
	Ilot 3	20 à 25							X	X					
	Ilot 4	10 à 13							X	X					
	Ilot 5	5 à 6							X	X					
	Ilot 6	5 à 6	X	X					X						
	Ilot 7	3 à 4							X	X					
	Ilot 8	2 à 3		X					X						
	Ilot 9	7 à 9		X					X	X					
	Ilot 10	2 à 3		X					X	X					
	Ilot 11	6 à 8							X	X					
	Ilot 12	6 à 8							X	X					
	Ilot 13	7 à 9							X	X					
	Ilot 14	3 à 4	X	X					X						
	Ilot 15	3 à 4	X	X					X						

A l'échelle du quartier « Gare », la réussite du projet urbain passe par :

- La mesure des capacités et conditions de développement de l'habitat sur ces secteurs complémentaires et leur intégration comme sites stratégiques ;
- La priorisation de deux îlots dans une logique de renforcement de la dynamique habitat du quartier et de son image :
 - **De la valorisation qualitative de l'entrée du quartier « Gare » (Ilot Jean de Paris) ;**
 - **De l'organisation d'une opération habitat sur l'îlot Bravet, vitrine d'un espace de qualité.**

Les autres parcelles doivent être perçues comme des espaces complémentaires de développement à plus long terme.

b) Réguler le développement de l'habitat sur le quartier « Gare » dans la programmation à venir à 5 ans

Pour assurer la pleine réussite de l'impact du développement habitat sur le quartier « Gare » pour les années à venir, la commune devra prévoir **un phasage d'ouverture des secteurs de développement dans la programmation**, afin que tout le potentiel de développement n'arrive pas en même temps sur le marché.

La commune doit définir une organisation pour la mise en marche du développement de ces zones à urbaniser (AU).

Le rythme de développement annuel (selon les logements commencés **porte sur environ 100/110 logements**).

Il s'agit de définir dans les années à venir une organisation de ce développement, sur cette base.

Une zone AU, est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle doit être soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture et dans ce cadre elle est l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont défini des principes qui ont pour objectif de décliner les attentes pour mieux intégrer le programme de logements souhaités, les conditions d'un développement de qualité dans les projets urbains futurs. La qualité environnementale de l'urbanisation future peut être renforcée par des mesures simples, des objectifs concrets qui peuvent à court terme, produire une amélioration très nette de l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Ces orientations concernent les dispositifs ou les processus techniques à mettre en œuvre, qui ont un rapport direct avec la qualité de vie des habitants : améliorer la performance énergétique des bâtiments ne doit pas se limiter au bilan carbone, mais améliorer la qualité des espaces habités, le confort, enrichir la diversité des lieux du logement, du travail, leur accessibilité aux services urbains et leur rapport direct au paysage environnant.

Dans un contexte de baisse de la production de logements et de sur offre collective et locative, la question de la régulation du développement à venir doit trouver sa traduction dans le PLU en proposant un phasage de l'ouverture des secteurs « OAP », dans le temps. Il s'agit de limiter les effets des années passées d'une ouverture de manière concomitante de plusieurs secteurs de développement sur la même période, débouchant sur cette situation de saturation du marché par les projets définis, mis en œuvre ou abandonnés.

Ainsi, la commune doit définir **son rythme de développement des constructions selon, les différents secteurs. Ces constructions seront autorisées selon un phasage défini en fonction des orientations d'aménagement et de programmation.**

Deux points sont à prendre en compte :

- L'organisation des secteurs à urbaniser : donner un ordre de priorité et positionner les secteurs « Bravet, Jean de Paris et l'entrée du quartier, **comme « priorité » à prévoir dans les 3 à 5 ans (ou au delà)**, au regard de la mise sur le marché de logements..

- Le phasage du développement selon un niveau d'avancement de l'opération sur un secteur pour enclencher le suivant. Par exemple : dès lors que **la ou les zones AU « n°1 (et 2) »** sera (ont) urbanisée(s) à la hauteur de 60%, l'ouverture de **la ou les zones AU « n°2.. ; »** pourra (ont) s'effectuer...

Modalités de mise en œuvre

Cela nécessite que la commune engage un travail sur l'organisation souhaitée de son développement qui doit, à la fois :

- Prendre en compte les intentions portées sur les différents îlots / projets privés – Les coups partis ou à venir connus
- Intégrer l'îlot Bravet et l'îlot Jean de Paris **dans la programmation à 3/5 ans**

A faire :

- > Mesurer la capacité des îlots complémentaires à être support d'une opération habitat ;
- > Définir les conditions de développement des îlots + îlots complémentaires.
Faire un travail par îlot « OAP » : Ilots à analyser / **perspectives de développement à 3 / 5 ans : organiser la programmation**
 - Perspectives de développement connues ou pressenties.
 - Potentiel foncier déjà maîtrisé par un opérateur privé ou un bailleur social (impact direct dans le phasage).
 - Niveau de maîtrise foncière – Souhait d'acquisition par la commune et temporalité de mise en œuvre d'une opération souhaitée.
 - Niveau de besoins d'actions d'accompagnement à prévoir (ex : équipement, services, école...).
 - Niveau de priorisation souhaité : dans les 2 ans / 3 à 5 ans / 5 ans et plus.

2.2 Anticiper la maîtrise du foncier pour organiser le développement

La commune avait engagé une démarche de mobilisation de foncier, en direct ou en lien avec son opérateur public l'OPH, pour anticiper la question du foncier et pouvoir assurer la réalisation de leurs objectifs de développement. Elle s'est appuyée sur des opérateurs privés et des bailleurs sociaux pour réaliser les opérations sur ces secteurs maîtrisés.

Ainsi, ces dernières années, la commune a revendu le foncier du secteur dit de la « Brillatte », à la SEMCODA, en vue de réaliser un programme de 130 à 150 logements (PLS + PSLA et une résidence personnes âgées)

L'OPH, de son côté a mis en place une concession d'aménagement sur un terrain localisé sur le Tiret : Ambélia, de 5 ha concédée à l'entreprise « BRUNET » pour la réalisation de 130 à 150 logements également...

Ces 2 opérations ont été lancées conjointement. Dans le contexte actuel de ralentissement de la construction notamment en collectif et d'une demande portée sur l'individuel principalement, la commune se trouve confrontée à la fois à une offre aménagée importante et à des projets en cours de réalisation ou prévus dont la commercialisation est devenue parfois difficile car ne correspondant pas à l'évolution et à la réalité de la demande.

Par conséquent, **la commune pour accompagner cette phase de régulation de son développement** doit redéfinir une véritable **stratégie foncière et immobilière**, autour **des gisements fonciers et immobiliers intéressants à maîtriser sur le secteur « Gare »**.

Elle doit anticiper l'organisation des opérations à prévoir sur ce secteur, en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPF pour maîtriser leur mise sur le marché.

Pour cela, elle doit orienter son **plan stratégique foncier en lien avec l'EPF, prioritairement sur le quartier « Gare ».**

Il s'agit de prioriser les gisements fonciers et immobiliers à maîtriser et organiser les conditions de leur mobilisation pour monter une opération de qualité en neuf ou dans l'ancien, **en maîtrise publique** (commune, Société d'aménagement, bailleurs...), ou non.

L'opérateur, en partenariat avec l'EPF, est déjà engagé sur la maîtrise de l'îlot Bravet avec la Communauté et la commune. Il s'agit de **la compléter et d'orienter la politique d'acquisition foncière et immobilière sur les autres secteurs**, pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions. Pour cela, il est important de disposer, d'une cartographie des sites à acquérir, des informations nécessaires à la négociation.

Dans ce sens, des études pré-opérationnelles donnent de précieuses indications quant aux prix de sortie admissibles dans un contexte territorial donné, avec des indications sur les charges foncières maximales admissibles :

- Maîtrise du foncier sur l'îlot Bravet (en cours) ;
- Maîtrise du foncier d'entrée de ville - îlot Jean de Paris ;
- Maîtrise du foncier sur le secteur Salengro.

Ce partenariat s'intègre pleinement dans la convention cadre avec l'EPF, qui permet d'assurer :

- > Veille foncière ;
- > Organisation des outils nécessaires à l'anticipation foncière et à la régulation des prix ;
- > Mobilisation du foncier (amiable, préemption...) ;
- > Mise en œuvre du DPU et des outils d'acquisition.

Sur ces gisements à maîtriser, la commune, dans le cadre de la stratégie d'aménagement et de développement urbain organisera les conditions pour assurer le montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien, selon :

→ **Mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité du type « éco-quartier »,**

intégrant une approche sur la **forme urbaine** de l'opération (densité, individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (logements sociaux, accession sociale, en collectif, en individuel, individuel groupé, logements de petite taille, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un

développement économe en énergie, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre.

→ **Valorisation et traitement d'îlots ou de bâtis délaissés.** La restructuration d'un secteur, d'un immeuble délaissé, de bâtis d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération de restructuration par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardins,



cheminements piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés.... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de sa mise en œuvre, les procédures et outils à organiser, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

Modalités de mise en œuvre

- > Calage du Plan stratégique foncier avec l'EPF – Gisements à déterminer / intentions de la commune.
- > Accompagnement de la commune / montage d'une opération de qualité.
Selon la priorisation et la capacité à mobiliser.

2.3 Assurer le développement de l'éventail de solutions logements en locatif et accession permettant de mieux répondre à la réalité des besoins et affirmer le quartier comme espace réceptacle

La commune doit mieux répondre à ses besoins de logements et proposer des parcours résidentiels en faveur d'une population endogène et de l'arrivée de nouveaux ménages.

Les évolutions récentes ont permis de mettre en avant un certain nombre de décalages avec notamment :

- Un développement d'une offre collective et locative pléthore traduite par une augmentation de la vacance, dans le parc ancien ;
- Une reprise de programmes privés par les bailleurs sociaux ;
- Une spécialisation de l'accueil, en collectif qui ne répond plus aux besoins tournés sur l'individuel qui se retrouve dans les communes périphériques plutôt favorables à l'accueil d'accédants et de familles ;
- Une offre en accession ne correspondant pas toujours aux budgets des ménages locaux avec une offre foncière et immobilière devenue chère ;
- Des segments de l'offre d'habitat de plus en plus concurrentiels tant à l'échelle du territoire qu'à celle des territoires voisins et un manque de lisibilité des parcours résidentiels...

Les réponses logement doivent porter une attention particulière pour répondre aux évolutions des besoins, et notamment sur :

- Le développement de produits adaptés qui tiennent compte des évolutions sociologiques à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de plus petite taille, de jeunes, de familles monoparentales, de plus en plus tournés vers des petites typologies avec une offre à proximité des commerces, services et équipements
- Le maintien du niveau d'offre locative sociale pour anticiper **les obligations à venir de la loi SRU** (20% des résidences principales doit correspondre à du logement social en 2025) et continuer de faire face aux besoins d'une population ayant des niveaux de revenus modestes. Rappelons que plus des 2/3 des ménages de la Communauté de communes pourrait bénéficier d'un logement social.
- Le développement d'une offre en accession à niveau de prix plus abordable dans un territoire où les biens sont vendus entre 150 et 180K€ pour une maison, 2500 à 2600€/m² pour un appartement neuf, 100 à 120€/m² pour un terrain... et où la démarche d'accession se fait dans des conditions de plus en plus complexes (taux d'effort important, apport quasi nul, durée de prêt allongée...). Par ailleurs, les niveaux de loyers atteignent 8 à 10 €/m² dans le locatif privé.

Aujourd'hui, les éléments d'approche de la demande traduisent que celle-ci est encore importante, mais **surtout qu'elle reste mal cernée et suivie.**

Néanmoins, les perspectives économiques laissent présager la poursuite d'un développement au rythme des années passées : prévision 1000 emplois sur le PIPA, création de deux ZAE sur

Lagnieu, Meximieux, d'un pôle tertiaire et une zone commerciale sur Ambérieu, projets « laboratoires » sur site des Fromenteaux ...

L'approche de la demande de logements traduit :

Concernant le parc social, les données du fichier unique d'enregistrement issues du fichier du numéro unique géré par la DDCS traduisent un niveau de demande à hauteur de 1400 demandeurs. Une situation qui augmente depuis 2 à 3 ans.

Les principales caractéristiques de la demande traduisent des **profils de demandeurs ambarrois** en logement social relativement **proches sur l'ensemble du territoire communautaire**.

- ❖ **CCPA** : 1400 demandes ; 1/3 avec des ressources > 1000 € / PLAI ; 1/3 de mutations ; 13% de moins de 25 ans, 11% de plus de 65 ans ; 49% d'actifs occupés ; 12% pour cause de séparation ; 43% de ménages isolés.
- ❖ **Ambérieu** : 700 demandes ; 1/3 avec des ressources > 1000€ / PLAI ; 1/3 de mutations ; 15% de moins de 25 ans, 11% de plus de 65 ans ; 46% d'actifs occupés ; 8% pour cause de séparation ; 43% de ménages isolés.

Concernant le parc privé, la demande porte sur les besoins de jeunes, jeunes ménages actifs, étudiants, personnes âgées, familles monoparentales, des personnes ou ménages au niveau de revenu plus modestes. Cette demande porte de plus en plus sur des produits de qualité et accessibles, des produits de type T2 et T3... La demande est cependant de plus en plus limitée. Le ralentissement de la construction en collectif en est l'illustration. Par ailleurs, les professionnels de l'immobilier font état d'une demande issue de personnes âgées qui recherchent des produits de qualité proches des centres- villes.

Concernant l'accession, le développement du marché a profité aux jeunes ménages actifs, Lyonnais, plus nombreux à accéder à la propriété ces dernières années. Aujourd'hui, la maison individuelle reste une cible importante pour des ménages qui cherchent à s'installer localement, mais l'offre se trouve plutôt sur les communes proches.

La demande porte sur des produits plus accessibles alors que l'offre foncière et en appartement, n'y correspond pas.

De fait, aujourd'hui, l'habitat n'est plus toujours adaptée, tant en locatif qu'en accession. Afin de conserver son rôle moteur et son attractivité, la commune devra **développer des réponses, plus innovantes** et diversifiées. Le **renforcement des parcours résidentiels** tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue un objectif important. Dans les années à venir, le développement de l'offre de logements, doit se traduire à la fois **quantitativement, mais également qualitativement**. Enfin, il s'agira également de se distinguer des territoires voisins qui offrent une gamme de produits fortement concurrentielle, notamment en individuel.

Il s'agit d'agir sur les temps de cheminements résidentiels en proposant la production de réponses logements permettant de conforter les parcours résidentiels, en adaptant les réponses aux évolutions des besoins qui portent sur :

Les besoins de personnes et ménages ciblés, à conforter

Demande en accession Ambarroise

Ménages locaux

- Jeunes ménages qui veulent un premier logement, plutôt une maison
- Ménages de cadres, enseignants qui veulent un logement au centre ville
- Personne âgées qui veulent un logement proche des services (appartements)
- Ménages « ordinaires » du parc social, qui souhaitent :
 - une autre commune, un autre quartier, un logement plus adapté
 - âgés qui recherchent un habitat proche des commerces du centre, un logement avec ascenseur
 - acquérir un bien à prix abordable, plutôt individuel

Ménages Lyonnais

- Primo accédant qui veulent un produit en individuel moins cher
- Accédants en appartement qui revendent pour acquérir une maison

Demande en locatif

- Étudiants et jeunes en formation
- Jeunes cadres, ménages qui veulent un produit de centre-ville
- Jeunes qui veulent décohabiter
- Ménages qui se séparent, familles monoparentales
- Ménages ou personnes en difficulté vis-à-vis du logement



Les parcours résidentiels à renforcer,

Création d'itinéraires résidentiels dans le parc social / cadre plan de gestion et Convention équilibre territoriale

Renouvellement et amélioration du parc social dans un but de renforcer son attractivité et de proposer une offre plus diversifiée (création de petits logements, colocation...)

Développement d'une offre de logements locatifs de taille moyenne avec des lieux et services partagés (laverie, salle de jeux...) ou de petite taille en direction des jeunes

Développement d'une offre logements adaptés aux séniors (services partagés, lieux de convivialité...)

Développement d'une petite offre en accession à niveau de prix abordable en individuel groupé ou petit collectif dans une opération maîtrisée

Modernisation et/ou récupération de bâtis pour conforter l'offre locative conventionnée ou intermédiaire

Il est donc important d'assurer une **meilleure connaissance de la réalité des besoins** afin d'organiser un développement de produits accessibles et diversifiés pour y répondre et ainsi, de **conforter les parcours résidentiels**.

4 objectifs sont ainsi définis pour aller dans ce sens :

❖ **Prévoir dans la production de réponses logements publics et privés des produits de petite taille (T1, T2 et T3) :** 34% des ménages de la Communes sont constitués de personnes seules, un niveau supérieur à celui de la CCPA (27,8%). Les ménages composés de 2 personnes représentent également 1/3 des ménages traduisant à la fois, l'importance du desserrement des ménages locaux et l'arrivée de ménages de plus petite taille.

Mis en parallèle avec la taille des logements, il est important de souligner que le parc de petits logements est faiblement développé. Les T1 et T2 représentent 13,2% des résidences principales sur Ambérieu et 9% sur la CCPA. Les logements de type T3 représentent 17%, sur la CCPA, un taux à peine plus élevé sur Ambérieu.

CCPA : T1 et T2 : 9,3%, T3 : 17,4 %, T4 : 28,9% et T5 : 44,5
 Taux ménages : 1 pers : 27,8%, 2 pers : 33,6%, 3 pers : 16,3%, 4 et + : 22,3%
Ambérieu : T1 et T2 : 12,1%, T3 : 27,2%, T4 : 28,5% et T5 : 32,2
 Taux ménages : 1 pers : 34,6%, 2 pers : 32,5%, 3 pers : 14,2%, 4 et + : 18,5%

Par conséquent, il apparaît une réelle inadéquation entre l'offre de logements et la typologie des ménages. En effet, la part des grands logements (T4 et +) représente plus de 60% alors que les ménages de plus de 4 personnes ne représentent plus que 21%, laissant supposer des situations d'inadaptation du parc de logements.

Une perspective de 40 à 50 % des réponses logements sous la forme de T1, T2 et T3 dans les programmes à venir.

❖ **Assurer un développement de réponses logements en locatif aidé.**

Aujourd'hui, le parc social de la commune d'Ambérieu représente environ 25 à 26% des résidences principales. Lorsque l'obligation de l'article 55 de la loi SRU, s'appliquera, la commune devra avoir un taux de logements sociaux équivalent à **20% du parc de résidences principales, en 2025**. Aujourd'hui, la commune remplirait ses obligations, mais reste désireuse de poursuivre le développement du locatif aidé, **répondant à la fois à l'évolution des besoins de leurs habitants et au maintien des 20% de logements aidés.**

Pour cela elle devra :

- Poursuivre ses objectifs de production de logements sociaux
- Prévoir une diversité de réponses dans la programmation en privilégiant l'offre en :
 - **PLUS** (dont le niveau de loyer est compris entre 5,05 €/m² et 5,25 €/m²)
 - **PLAI** (loyer compris entre 4,40 à 4,66 €/m²)

Et en limitant voir arrêtant l'offre en PLS dont le marché semble aujourd'hui saturé, en étant alimenter en plus par le retour de logements PSLA.

Si le développement du parc social n'est pas envisagé sur le périmètre du quartier prioritaire (préconisation ANRU), il peut néanmoins être développé à proximité.

❖ **Assurer un développement de réponses logements privés en accession libre ou à prix abordable**

Le niveau élevé des prix concernant les produits en accession constituent un frein à l'installation des ménages locaux et notamment ceux ayant de budgets moyens compris entre 150 et 180 k€ maximum. Les données Filocom de la DDT montrent que 68% des locataires privés de la Communauté communes, ont des niveaux de revenu en dessous du plafond PLUS pour bénéficier d'un logement social. Une situation qui traduit bien la nécessité de poursuivre le développement d'une offre accessible.

Ainsi, il est proposé d'inciter le développement d'offre en accession à niveau de prix abordable, situés autour de 20% en dessous du marché (produits en individuel et collectifs, vente de logements sociaux...) **et en PSLA.**

Il est proposé un développement à hauteur de 10%.

L'organisation de la programmation sur 2 à 3 ans, sur le quartier « Gare », doit se faire à partir de la connaissance de la réalité des besoins et des caractéristiques de la demande pour proposer des produits plus innovants en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, ...). La traduction se retrouvera dans des programme en locatif ou accession ou mixte autour de produits « haut de gamme » ou plus accessibles.

En maîtrisant le foncier, la commune pourra définir les règles pour développer les produits souhaités, dans le cadre d'opérations.

❖ **Assurer le développement d'une offre complémentaire de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle**

Il pourrait ainsi être prévu **dans les programmes de logements aidés, en locatif et en accession, le développement de formules d'habitat adaptés**, à proximité des commerces et services, du type :

- Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;
- Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;
- Logements adaptés intégrant un système d'hôte ;
- Logements dans une résidence intergénérationnelle.

Il sera également important de prévoir, en fonction de besoins repérés le développement de logements spécifiques accessibles et adaptés aux différents types de handicaps.

- ❖ **Organiser localement le partenariat avec le « Point Information Logement », dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes**, la connaissance de la réalité des différents besoins des jeunes et les réponses à apporter.

Modalités de mise en œuvre

- > Maîtriser le foncier
- > Définir les conditions de mise en œuvre de règles de développement de l'offre souhaitée
- > Définir les produits innovants à développer et rechercher des promoteurs et investisseurs
- > Suivre la programmation

CHARTRE DU RELOGEMENT
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE
DE L'AIN

NPNRU AMBERIEU-EN-BUGEY

Un cadre de référence pour tous les acteurs du relogement

L'objectif de cette charte est de formaliser un cadre local conforme aux règles et attentes de l'ANRU. Elle découle du travail réalisé entre les différents partenaires de ce dispositif.

Préambule :

L'engagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur le territoire de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain conduit à une opération de démolition partielle qui nécessitent des relogements définitifs de ménages issus du parc public.

Les partenaires du NPNRU conviennent qu'une charte de relogement est nécessaire pour mettre un cadre au relogement. Elle décline les différentes phases du processus et présente les pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de l'opération de relogement, tout en garantissant le respect des ménages, leurs besoins et leurs souhaits. La procédure de relogement fait également référence aux dispositions de l'article 13bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Les règles de l'ANRU dans le cadre du nouveau NPNRU rendent nécessaire la rédaction et le partage d'une Charte du relogement. Elle peut également constituer un cadre de référence pour les opérations non financées par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Cette Charte concerne et engage les partenaires suivants :

- La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son Président,
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, représentée par le Préfet,
- Semcoda
- La commune d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire
- Les associations de locataires représentées par la CNL, la Fédération des Familles de France, et la CSF.

Les conseillers citoyens sont également associés à la démarche et tenus informés du contenu de la présente charte.

1. Les principes du relogement

Au fil des années dans leur lieu de vie, les habitants à reloger ont tissés des liens avec le territoire : scolarité, services, travail, réseaux familiaux et sociaux, ...

La prise en compte de cet enracinement dans le diagnostic, dans la concertation, pendant et après le relogement, constitue les bases d'un projet conduit dans le respect des personnes.

Aussi les dimensions sociales et personnelles qu'implique le relogement pour les ménages doivent être prises en compte. Le relogement ne peut donc être considéré comme une opération purement technique.

La stratégie de relogement vise à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Article 1 – Le ménage à reloger est au centre de l'opération

Les opérations de renouvellement urbain, si elles offrent souvent aux ménages la possibilité de poursuivre ou reprendre leur parcours résidentiel, peuvent aussi créer pour certains des attentes, des inquiétudes et parfois des difficultés.

Il s'agit d'assurer à chaque ménage les meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés

Article 2 – La transparence est la première condition de réussite

Tout au long de l'opération de relogement et dans ses différentes phases, l'ensemble des partenaires devra veiller à ce que le ménage ait une vision claire des engagements pris et une information régulière. Il ne doit pas y avoir de distorsion entre ce qui est annoncé et la réalisation. Les engagements de l'ensemble des partenaires doivent être consignés par écrit.

Article 3 – La qualité est une exigence centrale pour la réussite d'une telle opération

Le choix des intervenants successifs (diagnostic préalable, équipe de suivi des ménages, déménageurs, ouvriers) devra obéir à des critères garantissant une relation et une prestation de qualité.

Article 4 – Des délais raisonnables sont à observer

Ces délais, entre la 1^{ère} information et le relogement, doivent permettre un mûrissement du projet personnel de chaque ménage.

Article 5 – Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités du ménage

Les souhaits du ménage doivent être entendus. Si nécessaire, plusieurs propositions adaptées à sa situation sont faites, sachant que la réglementation prévoit qu'en cas d'autorisation de démolir visée

à l'article L.443-15-1 du CCH, le ménage qui refuse trois offres de relogement adaptées à sa situation perd son droit au maintien dans les lieux.

Les offres de relogement doivent favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages, en leur proposant notamment des logements neufs, conventionnés de moins de cinq ans ou réhabilités. Elles doivent recouvrir également toutes améliorations ressenties dans les conditions d'habitat (taille du relogement, localisation, qualité d'usage, tranquillité de l'environnement, valorisation, ...).

Article 6 Le ménage doit pouvoir être relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation

Le taux d'effort et le reste à charge (loyer plus charges déduction faite des aides au logement) doivent être adaptés aux capacités financières du ménage et une attention particulière sera portée au « reste à vivre ».

En toute hypothèse, le nouveau logement doit correspondre à la composition familiale du ménage et à ses capacités financières. En cas d'augmentation, celle-ci doit être corrélée à une amélioration des conditions du logement.

Le bailleur fournit au ménage le détail des informations sur le loyer et les charges pour que ce dernier prenne pleinement connaissance de l'impact financier lié à son nouveau logement.

Article 7 – Tous les ménages doivent bénéficier d'un accompagnement personnalisé tout au long de l'opération, avec un interlocuteur identifié

La prise en compte des besoins et souhaits de chacun et la continuité dans la relation instaurée ne peuvent se faire qu'à travers la présence d'un interlocuteur identifié et privilégié : le chargé de relogement. Cet accompagnement doit avoir lieu pendant toute la phase de relogement. Il est renforcé et adapté le cas échéant aux différentes problématiques des ménages, avec l'appui des partenaires (travailleurs sociaux du CCAS, Maison de la Solidarité, CAF, ...).

Article 8 – Le suivi post-relogement doit être intégré à part entière dans toute l'opération de relogement

Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement. Un suivi post-relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué. Le bailleur s'engage à un suivi systématique pour s'assurer de la satisfaction des ménages relogés pendant une durée de 6 mois à un an. Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que de nécessaire.

Article 9 – Le relogement doit favoriser la réinscription des ménages en difficulté dans une démarche d'insertion

Le temps du relogement devra être mis à profit afin de recréer le lien entre les ménages en difficulté et les acteurs locaux de l'insertion et notamment la mission locale, pôle emploi, les entreprises et associations d'insertion, les travailleurs sociaux, etc...

La démarche de coopération entre ces acteurs est détaillée à l'article 18.

2. Les principes de la concertation et d'information autour du relogement

Article 10 – Le relogement doit s'appuyer sur une démarche de concertation, afin de préserver une relation de confiance avec le ménage, facteur clé de la réussite de l'opération

Des rencontres régulières peuvent être organisées au fur et à mesure de l'avancement de l'opération ainsi qu'à la demande des ménages, dans le cadre du dispositif partenarial en place et en lien avec l'équipe projet du site concerné. Ces rencontres visent à rendre compte collectivement de l'état d'avancement du relogement et permettent de répondre aux différentes attentes des ménages.

Article 11 – L'information concernant la décision de faire, constitue un préalable et un prérequis dans toute opération de renouvellement urbain

Elle doit intervenir le plus en amont possible, et bien expliquer l'enjeu de l'opération de démolition ou de réhabilitation lourde à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération. Elle doit être précise, notamment sur les décisions prises et celles qui restent à prendre.

Elle pourra prendre la forme de réunions avec les ménages co-animées par le bailleur, la ville, et la communauté de communes pour leur présenter les objectifs et le déroulement prévisible de l'opération et / ou de lettres d'information du bailleur à destination des ménages pour les informer sur les conditions de mises en œuvre de l'opération.

Article 12 – L'opération de relogement doit permettre une communication fiable et régulière des informations intéressant la situation des ménages

La charte de relogement est le document de référence de formalisation des engagements. L'information doit être continue, y compris durant les périodes où l'avancement du projet est moins visible. Les divers engagements envers le ménage, dans le cadre du relogement, doivent être clairement énoncés. Ils font l'objet d'une formalisation précise entre le ménage et le bailleur dans la convention de relogement. C'est dans ce document que les situations particulières sont prises en compte.

Article 13 – Les associations, conseils citoyens, collectifs et groupements de locataires ou de copropriétaires existants ou créés à l'occasion du relogement doivent être considérés comme de véritables partenaires.

Les associations, collectifs et groupements de locataires ou de copropriétaires doivent avoir tout leur place. Ils doivent être informés pour pouvoir répercuter, le cas échéant, les informations aux locataires, répondre éventuellement à leurs questions et faire part des attentes ou inquiétudes aux partenaires institutionnels.

Par conséquent, les modalités de concertation et d'appui avec ces associations, le conseil citoyen, collectif et groupement de locataires ou de copropriétaires seront proposées par le site dans le cadre des instances de pilotage existantes.

3. Un partenariat et des moyens au service de l'opération

Article 14 – Le bailleur est le maître d'ouvrage opérationnel de l'opération de relogement

A ce titre, il est un acteur central et à la responsabilité de la mise en œuvre de l'opération de relogement elle-même. Il s'engage donc à respecter les principes contenus dans cette charte.

Article 15 – La démarche de relogement mobilise un grand nombre de partenaires

- le bailleur directement impliqué (avec ses services et les équipes missionnées pour l'accompagnement)
- les autres bailleurs
- les partenaires publics (Commune, Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, Etat...);
- les réservataires (Etat, Action Logement...);
- l'équipe projet de renouvellement urbain (Politique de la Ville);
- les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles (CCAS, Maison de la Solidarité, secteur psychiatrique, prévention, insertion professionnelle, centres sociaux, Caisse d'allocations familiales...);
- les Conseils citoyens;
- Le Conseil Départemental (et notamment la Maison Départementale de la Solidarité);
- Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de la Communauté de Communes;
- L'ARS et notamment l'équipe mobile santé mentale et précarité de l'Ain;
- les associations impliquées (associations et collectifs de locataires ...).

Article 16 – La solidarité intercommunale est portée par les signataires de la présente charte

Dans le cadre de la politique intercommunale en matière de mixité sociale et d'attribution des logements sociaux définie au sein du document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et les villes concernées, en lien avec les bailleurs sociaux, s'engagent à la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées par un relogement adapté à leurs besoins et à leurs souhaits. La contribution du relogement à la mixité sociale est un objectif partagé.

Article 17 – La coopération avec les acteurs sociaux

Une coopération permanente sera recherchée avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger afin d'assurer une cohérence des interventions, et un suivi spécifique, y compris pour les ménages relogés en dehors de leur quartier.

Par ailleurs, le temps du relogement pourra être utilisé comme un levier pour identifier et contribuer à résoudre des situations particulières détectées au moment du diagnostic social (accompagnement des primo-demandeurs vivant chez leurs parents dans leur accès à un logement autonome,

accompagnement des personnes hébergées résidant depuis plus d'un an qui souhaitent dé cohabiter ...) et tout au long du processus du relogement. Des actions non directement liées au relogement mais y contribuant (ex : insertion professionnelle) peuvent être mises en œuvre dans ce cadre.

Article 18 – Le rôle d'Action Logement Service dans le cadre du NPNRU

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire d'Ambérieu-en-Bugey, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord*.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre du relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (avance Loca-pass, Visale) des salariés relogés

4. Les étapes-clés d'une opération de relogement

Article 19 – Les rencontres préalables

Un temps de dialogue préalable est organisé par les bailleurs afin de rassurer et de permettre aux ménages résidant dans les immeubles concernés par un projet de démolition ou concerné par un futur relogement d'être informés collectivement ou individuellement du projet.

Cette rencontre peut prendre la forme de permanences, d'une réunion ou d'une table ronde. Elle se tient en amont de la réunion publique de lancement.

Article 20 – La réunion de lancement du NPNRU et de sa phase de relogement

Élément clé de la concertation, la réunion de lancement, organisée par les bailleurs, en lien avec la ville concernée et la CCPA, est mise en œuvre en vue de la présentation des grandes étapes du relogement et de l'ouverture du dialogue avec les ménages concernés.

En amont de chaque réunion :

- une invitation avec un ordre du jour détaillé envoyée à l'ensemble des ménages,
- une préparation avec les associations, collectifs ou groupements de locataires, et le conseil citoyen.

Déroulement, animation et contenu :

- désignation d'un animateur, précision des règles du jeu en début de réunion et respect de l'ordre du jour pour les débats,
- présentation des modalités de réalisation du diagnostic social,
- présentation des modalités du relogement (cadre juridique, informations légales, frais pris en charge, nombre de propositions, aides spécifiques si nécessaire, délivrance du congé bailleur ...).

De manière générale, ces réunions ont lieu à chaque grande phase du relogement (démarrage de l'opération, restitution du diagnostic social).

Article 21 – Le diagnostic social

La réalisation d'un diagnostic en amont de l'opération de relogement est un préalable nécessaire à sa réussite.

Objectifs et contenu :

Le diagnostic social et son actualisation doivent aider à formaliser le plan de relogement qui sera l'outil technique de suivi et de mise en œuvre du relogement. Ils permettent de connaître :

- l'occupation et l'appréciation des logements actuels,
- les souhaits des ménages et les attentes particulières,
- les besoins en relogement et ceux liés à des problématiques précises (évolution de la composition du ménage, décohabitation, hébergement, vieillissement, handicap, santé ...),
- les besoins en matière d'accompagnement social

Réalisation :

Il est réalisé soit par un bureau d'études mandaté par le bailleur, soit par les équipes dédiées du bailleur. Il doit comprendre :

- une rencontre individuelle à domicile pour chaque ménage,
- une analyse fine des situations (composition du ménage, du revenu et des prestations, de la situation professionnelle), avec une attention particulière au taux d'effort et au reste à vivre.
- la prise en compte de tous les ménages éligibles au logement social de l'immeuble concerné au moment du diagnostic social, y compris les hébergés justifiant d'une domiciliation d'au moins une année dans le logement et présents lors du diagnostic social,
- le recueil des demandes de décohabitation ou de séparation et le traitement de ces demandes comme celles d'un ménage à part entière,
- la possibilité pour les familles de rectifier les données recueillies à tout moment (permise par la mise en place de permanences) pendant la durée du diagnostic,
- le principe de confidentialité des éléments recueillis.

Rendu :

La synthèse du diagnostic est présentée aux partenaires et aux financeurs, et ensuite aux ménages et/ou à leurs représentants. Une réunion avec les ménages à reloger est organisée à ce stade de la démarche à la fois pour informer, mais aussi pour maintenir le dialogue, entendre des propositions et y répondre (ce qui est possible et pas possible).

Article 22 – Le plan de relogement

Le plan de relogement, piloté par le bailleur, s'appuie sur le diagnostic et récapitule l'ensemble des moyens mobilisés pour reloger tous les ménages :

- le chargé de relogement (interlocuteur privilégié),
- une équipe dédiée,
- une mobilisation de l'offre de logement dans le parc existant et le parc neuf (rapprochement de l'offre disponible par rapport aux besoins et aux souhaits recensés et consolidés par secteur, typologie et loyer),
- un accompagnement personnalisé,
- un accompagnement spécifique pour le traitement des situations complexes :
 - mise en place d'un groupe de suivi social (travail partenarial en accord avec le ménage concerné, action sur les freins au relogement, identification de l'interlocuteur le plus pertinent pour accompagner le ménage dans cette démarche, initiation de démarches collectives),
- un dispositif partenarial élargi entre les porteurs de projet, les organismes HLM du territoire, les services de l'Etat, les réservataires et les associations de locataires pour être en capacité de mobiliser l'offre nécessaire aux différentes opérations. Ce dispositif partenarial prend la forme d'un volet spécifiquement dédié aux situations complexes de relogement (pour lesquelles le bailleur concerné ne possède pas de solution en interne) dans le cadre de l'instance dite « commission cas bloquée » prévue par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information du demandeur de logement social (PPGD) de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

De même que la synthèse du diagnostic social, le plan de relogement est présenté aux partenaires, financeurs et ensuite, aux locataires.

Article 23 – Le suivi personnalisé et l'organisation du relogement

L'accueil personnalisé des ménages et la recherche d'un logement adapté aux besoins et aux souhaits :

Le bailleur s'attachera à désigner un interlocuteur unique qui suivra les ménages tout au long de l'opération afin d'être en capacité de les entendre et « cheminer » avec eux dans leur projet de déménagement. Toutes les précisions sur le nouveau logement devront leur être communiquées (notamment le montant des futurs loyers et provisions de charges ainsi que l'estimation de l'APL et le loyer résiduel restant à charge de la famille). Ils doivent pouvoir visiter le logement proposé dès que possible.

Garantir de bonnes conditions de relogement aux ménages :

Pendant la phase de relogement d'un immeuble à déconstruire ou à réhabiliter, le bailleur s'engage à entretenir les parties communes jusqu'au départ du dernier ménage, et à sécuriser les appartements

inoccupés au fur et à mesure. L'entretien des immeubles et des espaces extérieurs sera assuré pendant toute la durée du relogement avec une attention particulière apportée aux enlèvements d'encombrants et à la sécurité.

Article 24 – L'harmonisation de la prise en charge matérielle et financière du déménagement par le bailleur

Les conditions de la prise en charge des frais liés au relogement sont harmonisées par le bailleur signataire pour garantir une équité de traitement entre les ménages à reloger.

Prise en charge des frais liés au relogement		
Type de frais	Conditions de prise en charge	Montants si forfaitaire*
Frais de déménagement et d'emménagement	Mise à disposition d'un déménageur professionnel (standard ou complet si PA-PH)	
	Si indemnisation forfaitaire, montant de l'indemnité suivant la typologie du logement quitté	T1: 400€ T2: 500€ T3: 650€ T4: 750€ T5: 900€ T6: 1050€
	Décohabitants : si forfait relogement	T1: 400€
Frais relatifs aux réseaux d'eau, énergie et téléphone	Remboursement des frais d'ouverture de compteurs (énergies, eau), de ligne téléphonique, de plaques de boîtes aux lettres et portes, et de changement d'adresse.	120 €
	Décohabitants : idem	120 €
Dépôt de Garantie	Relogement dans le parc social : transfert du dépôt de garantie sans demande complémentaire pour financer le différentiel si le loyer est plus élevé (prise en charge avec refacturation entre bailleurs si nécessaire).	
	Relogement dans le parc privé : prise en charge du différentiel dans la limite d'un mois de loyer	
	Décohabitants: non concerné	
Travaux d'embellissement ou d'adaptation	En fonction des aménagements réalisés par le ménage dans son logement d'origine	
	Décohabitants : non concerné	

* Montants au 1/07/2016 - actualisables

Article 27 – Le suivi post-relogement et l'évaluation

Le processus de relogement ne s'arrête pas à la signature du bail. Le bailleur s'engage à un suivi systématique pour s'assurer de la satisfaction des ménages relogés pendant une durée de 6 mois à un an. Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que de nécessaire.

Toute opération de relogement fait donc l'objet d'une évaluation quantitative et qualitative quelques mois après son terme. Cette évaluation sera conduite par le bailleur soit en direct, soit par le biais d'un prestataire extérieur et pourra se faire sous différentes formes, notamment à titre d'exemple par une enquête de satisfaction post-relogement.

Signataires

Ambérieu-en-Bugey, le

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, représenté par son Président, Jean-Louis GUYADER	L'Etat, représenté par Le Préfet de l'Ain
La fédération des familles de France 01	La Confédération Syndicale des Familles, Union départementale de l'Ain
La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie, Union départementale de l'Ain	La Confédération nationale du logement, Fédération de l'Ain
La Ville d'Ambérieu-en-Bugey, représentée par son Maire, Daniel FABRE	Semcoda, représentée par son Directeur