

PROCOLE DE PRÉFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN 2016-2020

MENÉS DANS LE CADRE DU NPNRU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CLUSES ARVE ET MONTAGNES

QUARTIERS DES EWUES ET DU CROZET
(QP074003)



**Cluses Arve
& montagnes**
Territoire de réussites



PRÉFET
DE
HAUTE-SAVOIE



**haute
savoie**
le Département



CLUSES ARVE ET MONTAGNES

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

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

Vu la délibération N°2016/20 du Conseil municipal de Cluses du 29 mars 2016

Vu la délibération du Conseil municipal de Scionzier du 30 mars 2016

Vu la délibération N°DEL16_31 du Conseil communautaire de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes du 31 mars 2016

Vu les décisions prises par les bailleurs sociaux concernés

SIGNATAIRES

- **L'Etat**, représenté par le préfet de la Région Rhône-Alpes et du Département de la Haute-Savoie ;
- **L'Agence Nationale pour de Rénovation Urbaine**, ci-après désigné par « **ANRU** »
- **L'ANAH**
- **La Caisse des Dépôts et Consignation**, représentée par son Directeur Régional, ci-après désignée par « **la CDC** » ;
- **Le Conseil Régional Auvergne - Rhône-Alpes**, représenté par son Président
- **Le Conseil départemental de Haute Savoie**, représenté par son Président
- **La Communauté de Communes Arve & Montagnes** ; ci-après désignée par la « **2CCAM** », représentée par son Président
- **La Ville de Cluses**, représentée par son Maire
- **La Ville de Scionzier**, représentée par son Maire
- **Le Bailleur privé Halpades**

<u>Evolutions du protocole</u>	<u>Observations</u>	<u>Date de signature</u>
<u>Avenant n°1</u>	<u>Modification des articles 9, 11 et 13 et de l'annexe 6 et ajout de l'annexe 6 bis</u>	1 0 SEP. 2017

Contenu

PREAMBULE.....	4
Article 1. Quartiers d'intervention.....	6
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration.....	15
2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville.....	15
2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain.....	20
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration.....	26
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration.....	27
Article 5. Opération(s) faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage.....	33
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain.....	33
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.....	34
Article 8. Gouvernance et conduite de projet.....	34
Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail.....	36
Article 10 (A titre <i>exceptionnel</i>) Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....	39
Article 11. Durée du protocole de préfiguration.....	39
A. La durée d'exécution du programme physique.....	39
B. La durée administrative du protocole de préfiguration.....	39
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU.....	39
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration.....	40
ANNEXES.....	44

Le protocole de préfiguration s'appuie sur un dossier de présentation contenant notamment les éléments de diagnostic et la présentation exhaustive des orientations stratégiques portées par la collectivité. Le présent document doit donc rester synthétique et se référer au dossier de présentation. Tout document utile à la compréhension des orientations peut être fourni en annexe.

PREAMBULE

Le contrat de ville du bassin clusien, porté par la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes, a été signé le 6 juillet 2015 par l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Cluses, la Ville de Marnaz, la Ville de Scionzier, les bailleurs sociaux Halpades et Haute Savoie Habitat, l'Education nationale, l'Agence Régionale de Santé, le Procureur de la République, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Caisse d'Allocations Familiales, Pôle Emploi, et la Mission Locale Jeune.

Elaboré de manière partenariale, il est mis en place pour une durée de 6 ans.

Depuis le 1er janvier 2015, et l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire, **la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes compte un quartier prioritaire (QPV) et deux quartiers de veille (QV) sur son territoire, situés dans 3 communes de l'agglomération de Cluses :**

- **les Ewües**, sur la commune de Cluses (QPV).
- **les Valignons**, sur la commune de Marnaz (QV)
- **le Crozet**, sur la commune de Scionzier (QV)

Cette nouvelle cartographie prioritaire resserrée est venue réinterroger les enjeux et priorités d'actions dans les différents quartiers, historiquement inscrits dans la dynamique d'un Contrat Urbain de Cohésion Sociale à l'échelle de la moyenne vallée de l'Arve, et aura permis d'ouvrir largement les champs de travail des acteurs dans des domaines transversaux et intégrés.

Les objectifs du Contrat de ville se sont par ailleurs mis en cohérence avec les ambitions portées dans le projet de territoire de la Communauté de communes (créée en 2012) et de ses communes membres, au travers des autres dynamiques partenariales que l'EPCI et les communes concernées développent ensemble.

Les publics « cibles » définis comme prioritaires pour les actions Politique de la ville sur le territoire sont les suivants :

- Les habitants du quartier prioritaire des Ewües, quartier inscrit au Programme de Rénovation urbaine d'Intérêt Régional (PRIR) permettant de disposer de crédits spécifique de l'ANRU
- Les habitants des deux quartiers en veille active : le Crozet à Scionzier et les Valignons à Marnaz
- Et, plus largement, les personnes en difficultés socio-économiques ou en difficulté d'insertion sociale ou professionnelle.

Le Contrat de ville s'organise ainsi autour des **3 grands piliers** que sont la cohésion sociale, le développement économique et l'emploi, et le cadre de vie (voir page suivante). Sa stratégie prend en compte les grands enjeux transversaux visés par l'Etat que sont la jeunesse, le développement durable, l'égalité homme femmes et la lutte contre les discriminations, et la promotion de la citoyenneté et des valeurs de la République.

Cadre stratégique du contrat de ville du bassin clusien

Pilier 1 : COHESION SOCIALE

Orientation stratégique n°1 : FAVORISER L'ACCES A LA SANTE & A LA PREVENTION <i>Au travers d'un Contrat Local de Santé</i>	Orientation stratégique n°2 : FAVORISER L'ACCES AU DROIT & LUTTER CONTRE LE NON RECOURS	Orientation stratégique n°3 : FAVORISER LE LIEN SOCIAL & L'INSERTION SOCIALE
--	--	---

Orientation stratégique n°4 : METTRE EN PLACE UNE VERITABLE POLITIQUE DE REUSSITE EDUCATIVE DE LA PETITE ENFANCE A L'AGE ADULTE <i>Au travers des Programmes de Réussite Educative</i>	Orientation stratégique n°5 : APPORTER UN ACCOMPAGNEMENT SPECIFIQUE AUX ENFANTS & AUX JEUNES EN DIFFICULTE OU SITUATION DE RUPTURE
--	---

Pilier 2 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EMPLOI

Orientation stratégique n°1 : REVITALISER LE QUARTIER DES EWÜES	Orientation stratégique n°2 : LUTTER CONTRE LA STIGMATISATION DU QUARTIER ET DE SES HABITANTS	Orientation stratégique n°3 : RAPPROCHER OFFRES ET DEMANDES D'EMPLOI
--	--	---

Pilier 3 : CADRE DE VIE ET RENOVATION URBAINE

Orientation stratégique n°1 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE & LES PARCOURS RESIDENTIELS <i>Au travers d'un Programme Local de l'Habitat</i>	Orientation stratégique n°2 : RENDRE LES QUARTIERS PRIORITAIRES ATTRACTIFS & MIEUX LES INTEGRER AU RESTE DES COMMUNES ET TERRITOIRE	Orientation stratégique n°3 : ASSURER LA TRANQUILITE PUBLIQUE EN DEVELOPPANT LA MEDIATION, LA PROXIMITE ET LA PARTICIPATION CITOYENNE
---	--	--

Article 1. Quartiers d'intervention

Deux quartiers de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes sont identifiés au titre du présent protocole de préfiguration pour leurs projets de renouvellement urbain :

- **le quartier des Ewües à Cluses**, qui a vocation à bénéficier d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'Anru, en tant que quartier d'intérêt régional (PRIR). Ce quartier était situé depuis le 26/12/1996 à l'intérieur d'une ZUS dont le périmètre lui était 3 à 4 fois supérieur. Il faisait également l'objet d'un CUCS. Le projet dans le cadre du PRIR vise à poursuivre, dans un schéma d'ensemble, les 1ères actions engagées avec l'ANRU dans le cadre des opérations isolées.

Un diagnostic social et urbain, réalisé en mai 2013 sur le périmètre de la ZUS des Ewües par le cabinet Habitat Etudes et Recherches a permis de dégager les constats et recommandations d'orientations sur le quartier des Ewües. Ce diagnostic est synthétisé ci-après.

- **le quartier du Crozet à Scionzier**, rattaché au quartier PRIR, qui ne fera pas l'objet d'un soutien dans le cadre du NPNRU, mais pour lequel une importante intervention de renouvellement urbain est programmée.

Ces deux quartiers se situent au cœur de l'agglomération de Cluses, marquée par un contexte démographique et économique particulier pour la Haute-Savoie. En effet, la Communauté de communes constitue un territoire à la spécificité industrielle forte, et compte plus de 17 600 emplois salariés du privés soit 8,7 % de la part départementale, pour seulement 5,8 % de la population (2013) et une croissance démographique en ralentissement. Il s'agit ainsi du 3^{ème} bassin d'emploi du secteur privé du département avec 17 600 emplois, la présence du Syndicat National du Décolletage et du Pôle de compétitivité Mont Blanc Industries, et un tissu conséquent de PME. Ce territoire connaît aujourd'hui d'importantes évolutions liées notamment au contexte de mutation industrielle.

Le parc de logement aidé du territoire de la Communauté de communes représente 7,5% du Département.

1.1 Peuplement et composition des familles :

Avec ses 3 345 habitants, le quartier des Ewües (ex-ZUS) est beaucoup plus peuplé que le quartier du Crozet (1977 habitants). Cependant, le quartier du Crozet a un poids relatif beaucoup plus important dans sa commune que le quartier des Ewües, puisqu'il représente 28% des habitants de la commune de Scionzier (7124 habitants) contre 19% à Cluses.

La population du quartier du Crozet augmente, contrairement à celle des Ewües : entre 2007 et 2009, la population du Crozet a augmenté de 0,8% ; quand la population des Ewües a baissé de 4,3%. Cette tendance clusienne est ancrée : le quartier des Ewües est ainsi passé de 3973 à 3345 habitants entre 1990 et 2009. Cette décroissance de 16% de la population du quartier en 20 ans n'est pas sans conséquences en termes d'image, mais peut expliquer aussi plus concrètement certaines difficultés des commerces locaux, ou l'affaiblissement du tissu associatif.

La monoparentalité constitue une préoccupation davantage aux Ewües que dans les quartiers des Valignons et du Crozet : l'indicateur de « monoparentalité avec jeunes enfants » est plus important au sein de l'ex-zone urbaine sensible clusienne (6,1%) que dans le quartier de Scionzier (1,5%). Il peut se comparer à ceux des quartiers les plus emblématiques de la Politique de la Ville.

Le quartier des Ewües compte moins de ménages de grande taille que Le Crozet: la part des ménages d'au moins 6 personnes est de 8,9% aux Ewües, 13,6% au Crozet.

En 2009, la part d'étrangers au sein de la population des Ewües (33,8%) est plus de deux fois supérieure à celle observée sur l'ensemble du territoire clusien (14,7%). On soulignera que c'est le taux observé aux Ewües qui tire à la hausse le taux de la commune de Cluses : en effet, la part d'étrangers aux Ewües est près de trois fois supérieure à celles observées dans chacun des autres quartiers de Cluses.

- Il y a 20 ans, les Ewües étaient déjà le quartier d'accueil privilégié pour les étrangers à Cluses : 37,4% d'étrangers aux Ewües contre 19,1% à Cluses (en 1990).

1.2 Chômage et formation :

Le chômage constitue un problème pour les trois quartiers (QPV et QV). Cependant, il semble être un peu plus important pour le quartier du Crozet où la part des ménages concernés par une allocation chômage en 2009 est de 45,5%. Cette proportion est de 40,7% sur la ZUS des Ewües.

En 2009, plus de la moitié des habitants de Cluses ayant plus de 15 ans et n'étant pas scolarisés n'est titulaire d'aucun diplôme (56,7%), alors que la moyenne communale est de 28,4% et la moyenne nationale (en 2006) de 18,9%. Le taux de non-diplômés observé aux Ewües est très largement supérieur à ceux constatés sur les autres quartiers de la commune de Cluses.

La formation constitue également un problème majeur pour les 3 quartiers. La part de jeunes adultes sans diplôme de niveau au moins égal au baccalauréat en 2007 est de 77,1% aux Ewües. Cette proportion est la même pour le quartier du Crozet.

Le déficit de formation de la population des Ewües se traduit par une très forte surreprésentation de celle-ci dans la catégorie des ouvriers, lorsque l'on observe les catégories d'emplois de la commune. 70,7% des actifs occupés issus de la ZUS des Ewües entrent dans la catégorie des ouvriers, quand la proportion de cette catégorie est de 45,2% pour l'ensemble de la commune de Cluses.

Aussi, on notera que les actifs occupés habitant aux Ewües sont très nettement sous-représentés dans les catégories d'emplois nécessitant une qualification plus importante : seulement 0,6% occupent un poste de cadre (contre 7,5% pour Cluses), et 8,8% occupent une profession intermédiaire (contre 20,7% pour Cluses).

Au 31 décembre 2010, près d'un tiers des demandeurs d'emploi inscrits au Pôle emploi sur la commune sont issus de la ZUS des Ewües (30,5%).

Si la crise industrielle de 2008 est désormais dépassée, la population des quartiers a été particulièrement concernée par ces dernières années au niveau économique, et est structurellement sensible au contexte actuel de mutation industrielle.

1.3 Le logement social dans le quartier des Ewües

Le quartier des Ewües est constitué de 1292 logements, représentant 15,4% des logements recensés sur l'ensemble de la commune de Cluses.

60% des logements sociaux en location au sein de la ville de Cluses sont implantés aux Ewües et intégralement gérés par le bailleur Halpades. Les propriétaires occupants restent en moyenne 11 ans et demi dans leur logement tandis que les locataires du secteur privé restent 3 ans et demi, et ceux du secteur public (HLM) restent 8 ans. Ces durées ont tendance à s'allonger.

Le quartier des Ewües présente peu de logements vides : le taux de vacance aux Ewües (4,4%) est plus de 2 fois inférieure à celui constaté en moyenne sur la commune de Cluses (9,5%). La totalité des logements sociaux mis en location sur le quartier par le bailleur Halpades a un taux de loyer sous le plafond PLUS fixé à 5,05 €/m² de Surface Utile (pour la période entre le 1er janvier et le 31 décembre 2013)

Le prix à l'achat de l'immobilier sur le quartier des Ewües est également très nettement inférieur à celui constaté en moyenne sur la commune de Cluses : le prix moyen du m² à Cluses, au 1er mars 2013, est de 2101 € pour un appartement, soit plus de 2 fois supérieur au prix moyen du m² en vigueur sur le quartier des Ewües qui est de 825 €/m² pour un appartement.

Construit entre 1964 et 1975, les logements sociaux du bailleur Halpades sur le quartier des Ewües n'ont pas subi de réhabilitation depuis au moins 10 ans et, pour la plupart plus de 15 ans. Nous avons donc un patrimoine en voie d'obsolescence (certains immeubles en copropriété sont carrément en voie de déshérence avancée) qui présente sans doute de nombreux dysfonctionnements pouvant détériorer les conditions et le cadre de vie des habitants du quartier. La mauvaise performance énergétique des logements constatée plaide également en ce sens.

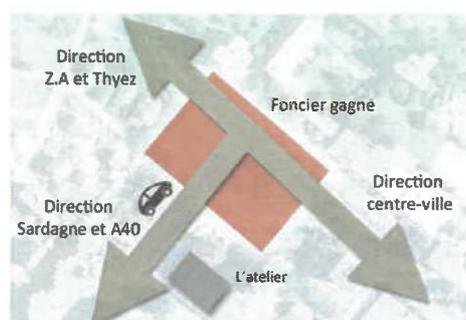
Malgré le caractère vieillissant du patrimoine des Ewües, seulement un ensemble immobilier a fait l'objet d'un projet de réhabilitation, en 2014 (programme « Le Ferrié »).

Certaines de ces données font envisager une certaine attractivité du quartier pour les investisseurs, du fait d'une rentabilité locative élevée.

1.4 Diagnostic urbain des Ewües : synthèse

Le quartier des Ewües est situé en périphérie immédiate du centre-ville de Cluses ; il est délimité par deux axes parallèles permettant d'accéder à ce dernier : au Nord la voie SNCF, barrière physique longée par la rue Raymond Poincaré et au sud l'avenue Georges Clémenceau ; à l'extrémité ouest de l'avenue Georges Clémenceau, un grand giratoire forme porte d'entrée au quartier, connecté la D304, axe transversal principal et rocade reliant les communes périphériques de la ZCCAM et l'autoroute blanche. Cet axe est extrêmement fréquenté en saison touristique hivernale d'autant plus qu'il est également un point d'accès à une grande surface commerciale, installée sur la rive sud du quartier.

Le quartier est donc clairement positionné comme un des points d'entrée de la Ville, le giratoire Clémenceau formant comme une véritable porte/barrière. Concernant ce dernier, la pertinence de son concept devra être réfléchi lors des études prévues par la commune en 2016 et citées plus haut. En effet, il s'agit d'un ouvrage essentiellement routier de dimensions importantes par rapport au flux de circulation réel, mais qui comporte également des aménagements paysagers qualitatifs étendus ; l'ambiguïté vient du fait que ces aménagements paysagers ne profitent aucunement aux habitants des quartiers périphériques dont le quartier des Ewües, car peu ou pas accessibles, mais uniquement aux automobilistes par leur impact visuel. C'est donc un concept « tout automobile », consommateur d'espace et financièrement coûteux (entretien des espaces verts, voirie), qui forme une barrière plutôt qu'une véritable porte d'entrée à la ville de Cluses et au quartier des Ewües. Il conviendrait d'étudier un aménagement tout aussi qualitatif et esthétique, mais répondant aux besoins réels de circulation, dégagant des espaces potentiels pour de futurs aménagements urbains, et élément réel de liaison transversal avec les quartiers.



Architecturalement, le quartier est constitué d'immeubles qui présentent une homogénéité volumétrique et esthétique certaine, sans austérité, dans un environnement paysager assez remarquable par sa densité. Il n'apparaît pas forcément au premier abord comme déconnecté du contexte urbain et environnemental. Le concept initial du quartier datant des années 60 voulait clairement en faire une image humaine dynamique et valorisante de la Ville de Cluses et ce n'est qu'en procédant à une analyse plus précise que les dysfonctionnements actuels apparaissent clairement, expliquent le mal vivre des habitants, sa dérive, et la nécessité de le réhabiliter.

Transport et mobilité

L'avenue Clémenceau est l'axe de liaison automobile et piéton majeur du quartier avec le centre-ville ; adaptée à un environnement péri urbain cette infrastructure ne correspond plus à l'usage du lieu habité et actif devant s'inscrire dans un maillage fin et de proximité permettant de relier transversalement le quartier à son environnement. Ainsi le profil de l'avenue est composée d'une contre allée avec stationnements en épis et d'une file de circulation de même sens séparées par une banquette plantée et de deux files de sens contraire, formant une véritable barrière avec les quartiers voisins et en particulier le quartier de la Sardagne. De plus le parking de la grande surface CARREFOUR sur 2 étages, architecturalement massif, accentue encore cet effet de muraille et de cloisonnement.

On observe des voitures garées sur du long terme (voitures ventouses), une surreprésentation visuelle de l'automobile, des emprises de stationnement parfois très importantes. La voiture doit avoir sa place en ville mais pas toute la place. L'ensemble du quartier dispose de surfaces de stationnement suffisantes pour les besoins des habitants. Cette observation doit être précisée après enquête de stationnement. Ces espaces de stationnement ont été aménagés *a minima* ou dans une vision uniquement fonctionnelle sans intégrer les questions de qualité paysagère ou de confort des cheminements piétonniers.

De nombreuses discontinuités piétonnes, des passages informels révélateurs des usages, un encombrement et une dégradation des sentiers en interne du quartier ne favorisent pas les déplacements modes doux et les rendent même parfois dangereux. Les trottoirs existants dans le quartier des Ewües sont, par endroits, de faible largeur ou encombrés ou détériorés. Cela les rend difficilement praticables pour un ensemble d'utilisateurs (PMR, personnes âgées, poussettes, enfants...).

Il faut noter la liaison douce (piétons cycles) mise en place par la Commune le long de la rue Raymond Poincaré, le long de la voie SNCF qui relie le centre-ville et la gare /quartier de La Boquette via la rue de la deuxième DB et la rue des Grands Champs. Cette démarche doit être poursuivie par une liaison avec les cheminements en centre quartier afin d'être complètement fonctionnelle et aménagée qualitativement de telle sorte qu'elle soit naturellement empruntée par les habitants.

A noter également que l'axe de l'avenue George Clemenceau gagnerait à être prolongé vers le centre-ville, dans une démarche plus globale d'aménagement, via la rue Emile Favre. Cet axe permettrait de raccrocher définitivement le quartier des Ewües au centre, le désenclavant.

Le plan ci-après indique les différents flux de circulation existants à améliorer dans la perspective du projet de rénovation urbain :



La commune de Cluses est irriguée par 4 lignes de transports urbains à vocation communale. Deux d'entre elles desservent le quartier des Ewües par l'avenue Georges Clémenceau : la ligne 1 - Messy (Ilot Carnot – Gare routière) et la ligne 2 - Sardagne (Lacs Plataz – Gare routière). Par ailleurs, celui-ci bénéficie d'une certaine proximité avec le centre-ville et la gare SNCF et routière. Cette proximité doit constituer un véritable atout sur lequel s'appuyer pour le développement du quartier et son intégration dans la dynamique locale

Le tissu commercial

De nombreux commerces de proximité sont implantés au sein du quartier des Ewües, à proximité de l'avenue Georges Clémenceau, sur laquelle est également installé un centre commercial CARREFOUR ayant une zone de chalandise non négligeable (communale, voire davantage).

On distingue 3 zones de commerces :

- A l'ouest, près du giratoire /porte d'entrée, un grand parvis partie intégrante du quartier avec quelques commerces en déshérence, certains étant fermés. Cet espace donne clairement l'impression d'être abandonné de la population.
- Au centre, mais en rive sud du quartier, la grande enseigne CARREFOUR avec un parking en étage. Le centre commercial est devenu le point d'ancrage du quartier et de sa population. L'exiguïté du tènement a conduit le propriétaire à construire un parking en étages. Malheureusement ce dernier constitue clairement une barrière transversale, et impacte fortement le tissu urbain environnant. La galerie commerciale constitue un des points de rencontre du quartier avec le reste de la population clusienne qui cependant a tendance à migrer vers des centres commerciaux extérieurs.
- Au sud du quartier sont intégrés à celui-ci quelques commerces de proximité (pharmacie, buraliste, bar avec terrasse, Kebab, boutique vêtements...). Cet espace, derrière lequel est positionnée l'école des Ewües 1, est devenu clairement le lieu de vie privilégié et historique de la population du quartier.

De l'autre côté de l'avenue George Clémenceau, par rapport à ce lieu et en continuité de la grande surface commerciale, un deuxième espace de commerce de proximité, mais d'ambiance totalement différente : présence de commerces de petite restauration, aspect dégradé peu entretenu avec zone de parking trop importante par rapport à son utilisation réelle. Il manque clairement sur cet espace une définition urbaine, d'autant plus que la présence de la grande surface et de son parking en élévation à proximité immédiate crée un effet de muraille, d'enfermement physique, et d'insécurité. Cet endroit est désigné par la population comme le lieu potentiel d'incivilités.

Ce secteur fait partie des 3 secteurs commerciaux sur lesquels la Ville de Cluses a instauré un droit de préemption commercial à la fin de l'année 2015.

Ainsi, le quartier des Ewües bénéficie d'un tissu commercial à proximité immédiate de son territoire, ce qui devrait constituer un véritable atout pour la vie et la dynamique du quartier.

La Ville de Cluses entend reconquérir cette zone commerciale de proximité, élargie au site de CARREFOUR afin d'apporter du confort de vie et du lien social constructif aux quartiers périphériques dont le quartier des Ewües.

Les services publics

Il est recensé peu de services publics liés au champ social sur le quartier, alors même qu'il s'agit de la population la plus fragile de la commune. On note la présence d'un Pôle emploi situé de l'autre côté de l'avenue Georges Clémenceau (une antenne de la Mission locale est installée dans un autre quartier de la ville), et la Sécurité Sociale implantée au cœur du quartier des Ewües est en voie de déménagement vers la ville d'Annecy. Ce départ constitue ainsi un signe assez négatif quant à la vie sociale du quartier.

Par ailleurs, beaucoup d'équipements qui ont été implantés sur ou à proximité du quartier des Ewües n'apportent pas un service direct et quotidien suffisant aux habitants du quartier (ex : le Foyer pour Jeunes Travailleurs FJT qui est fermé, le départ de la Sécurité Sociale...).

On notera cependant l'implantation de la Police municipale et de la Maison de Justice sur le quartier. Cette présence constitue un signe positif quant à la volonté des pouvoirs publics de rester présents aux côtés des habitants des Ewües. Toutefois, mis en parallèle avec le départ de la Sécurité sociale cité plus haut, elle peut aussi signifier une certaine vision de la politique pour ce quartier : davantage sécuritaire que sociale.

Un équipement culturel important est situé au niveau du carrefour giratoire porte d'entrée : il s'agit de « l'Atelier ». Cet équipement dédié à la création, inauguré en 2007, regroupe une salle de spectacles, un studio de répétition, une médiathèque et des salles de danse.

L'implantation de cet équipement au rayonnement communal (voire davantage) à proximité directe des Ewües constitue un signe très positif en direction du quartier et de ses habitants. Toutefois, on soulignera l'accès assez difficile à celui-ci pour les habitants des Ewües de par la dangerosité que représente la traversée de l'avenue Georges Clémenceau, plus particulièrement au niveau du grand carrefour giratoire.

Les groupes scolaires

Cinq groupes scolaires élémentaires sont recensés sur la commune de Cluses, dont deux sur le quartier des Ewües qui sont classés en Réseau d'Education Prioritaire (REP et REP+) : école les Ewües 1 (315 élèves) et école les Ewües 2 (202 élèves).

Qualité architecturale et environnement

Le quartier est doté d'un important patrimoine végétal et de larges surfaces d'espaces publics végétalisés, mais où aucune véritable place ou aucun jardin de quartier ne se dessine. Il n'y a pas de (micro) centralité, d'espaces publics de qualité valorisés mais des espaces libres et végétalisés mal délimités, sans véritables mobiliers, non entretenus et parfois cloisonnés. L'absence de qualitatif en fait des espaces perdus dévaluant l'ambiance du quartier.

Le quartier compte de nombreux équipements pour enfants et adolescents de qualité. Il s'agit de les mettre en valeur et de les entretenir. Le mobilier rencontré sur l'ensemble du quartier est désuet, obsolète, détruit ou tout simplement absent, non conforme.

Le dépôt d'ordures ménagères et des encombrants de manière informelle dans le quartier dégrade fortement l'image urbaine, les trottoirs et sentiers piétons. Certains pieds d'immeubles sont en totale déconnexion avec l'espace public, par leur différence de niveau et/ou de leurs escaliers les séparant du trottoir. Cette déconnexion est d'autant plus préjudiciable qu'elle rend difficile, voire exclue, l'entrée à certains usagers (PMR, personnes âgées, poussettes...). Les décrets 2006-1657 et 2006-1658, les arrêtés du 15 janvier 2007 relatifs à l'accessibilité de la voirie aux PMR imposent de rendre accessible l'espace public urbain. De plus, les entrées d'immeubles créent actuellement un espace creux (cour anglaise) où il est difficile d'extraire encombrants qui sont parfois entreposés.

1.5 Focus sur la question des commerces aux Ewües

(constats issus du diagnostic du schéma d'équipement commercial et d'entretiens avec les commerçants des Ewües lors du diagnostic social et urbain de 2013)

- Un développement commercial anarchique préjudiciable à l'échelle 2CCAM
- Une vacance commerciale importante impactant l'attractivité du territoire (respectivement 23% à Scionzier, 18% à Cluses et 16% aux Ewües)
- Une clientèle captive (achats locaux) aux revenus fiscaux faibles
- Des enseignes corrélées donc plutôt « moyen et bas » de gamme
- Une connotation négative forte des quartiers et un évitement des clients alors même que le quartier des Ewües a développé une vocation commerciale
- Un risque de départ du centre commercial sous enseigne Carrefour à moyen terme qui pourrait avoir des conséquences graves pour le fonctionnement du quartier et sur lequel la collectivité portera une attention privilégiée.

➔ Conclusion : les Ewües

Il y a une véritable concentration des populations en difficulté sociale sur le quartier des Ewües : les facteurs de précarité et de fragilité sociale y sont surreprésentés par rapport au reste de la commune de Cluses (monoparentalité, faibles revenus, chômage, manque de formation, ...). Les champs de la Formation, de l'Emploi et de la Mixité sociale semblent ainsi constituer des défis majeurs à relever pour tenter d'inverser la dynamique de ce quartier.

Le patrimoine immobilier des Ewües, occupé par des familles installées depuis longtemps sur le quartier et la commune, est très vieillissant (le patrimoine HLM des Ewües est classé en D et E en termes de performance énergétique et le cas des copropriétés dégradées en témoigne).

Le traitement du champ de l'habitat et la reconquête commerciale par la mise en œuvre de projet de réhabilitation voire de rénovation urbaine, constitue ainsi un enjeu majeur pour le quartier des Ewües.

Les principaux constats mis en lumière dans le diagnostic du Contrat de ville montrent toute l'importance et l'urgence à agir de manière structurée et à engager de grands projets en matière de renouvellement urbain pour améliorer le cadre de vie de ces quartiers :

- 1) Important évitement des quartiers politique de la ville (50% mutations proviennent du QPV),
- 2) Délocalisation et délabrement des zones commerciales aux Ewües renforçant la mauvaise qualité de vie des habitants, laissant place à une économie souterraine flagrante
- 3) Nécessité d'aménagements urbains, image dégradée
- 4) Manque de lisibilité des projets d'ensemble sur le quartier des Ewües

5) Copropriétés en difficulté qui déstabilisent le peuplement des quartiers aux Ewües et Crozet

En matière de développement économique, a été soulignée l'urgence à revitaliser les quartiers pour répondre aux dysfonctionnements et modifier durablement la connotation forte de ceux-ci et la stratégie d'évitement des autres habitants ou clients :

- ⇒ La délocalisation de nombreuses enseignes aux Ewües fragilise l'ensemble des commerces en place dont la locomotive « Carrefour »
- ⇒ Une image dégradée du fait de nombreux rez-de chaussée condamnés et commerces fermés
- ⇒ De nombreux signes de dégradation urbaine (cheminements, commerces façades, copropriétés, centre commercial bas de gamme, accès peu visible, parking image à soigner...)
- ⇒ Un sentiment accru d'insécurité, et de mal être des passants dus aux regroupements d'individus et aux trafics notoires

1.6 Focus sur le quartier du Crozet :

Scionzier fait partie des deux communes ayant le plus faible revenu médian moyen du territoire de la Communauté de commune et ce même si les travailleurs frontaliers y sont parmi les plus nombreux.

Son profil industriel de fond de vallée implique un parc de logements aux caractéristiques urbaines : quasiment 70 % du parc est collectif et 85 % du parc correspond à des résidences principales. Ce parc est ancien à plus de 45 % (potentiellement sujet à des carences d'isolation, à des insécurités électriques, à de l'indécence et voire de l'insalubrité à long terme). Par ailleurs, Scionzier est la troisième commune de la ZCCAM la plus touchée par les problèmes de sur occupation.

La commune concentre 16 % des demandes en logements sociaux au sein de la ZCCAM et c'est la troisième commune la plus demandée par les populations de moins de 25 ans.

La part de ménages éligibles aux HLM de type PLAI (ressources inférieures à 60 % du plafond HLM) y est une des trois plus importantes de la ZCCAM et la part de ménages éligibles aux HLM de type PLUS (ressources entre 60 % et 100 % du plafond HLM) approche les 30 % des ménages de la commune. Scionzier présente un profil de population parmi les plus modestes de l'intercommunalité, avec seulement 26 % des ménages non éligibles aux logements HLM.

Le quartier du Crozet, très connoté, excentré et enclavé entre une nationale et une autoroute, abrite un peu plus de 2200 personnes, et représente ainsi plus du quart de la population totale communale.

Construit à la même période que les Ewües, le quartier est caractérisé par un manque de connexion physique avec le centre-ville, et ce malgré le développement urbain important de la commune. Scionzier est en effet l'une des communes les plus dynamiques en termes de démographie au sein de la communauté de communes ces dernières années.

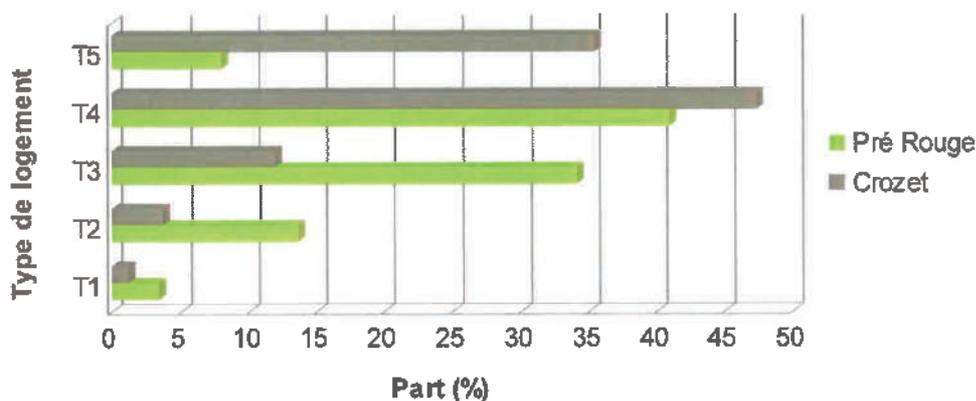
Néanmoins malgré l'émergence de nouveaux quartiers pavillonnaires ou résidentiels à proximité et autour du quartier, la frontière urbaine demeure voire se renforce aujourd'hui avec la présence de grillage entre la zone pavillonnaire et le quartier.



*Vue d'ensemble du quartier du Crozet : en bleu les propriétés d'Halpades en 2015
Le point orange signale le collège.*

Le parc social du quartier est géré comme aux Ewües par un bailleur unique (Halpades) : il comporte 225 logements. Le patrimoine HLM du Crozet est classé en E en termes de performance énergétique.

Typologie des logements quartiers du Crozet et du Pré Rouge



Les logements sociaux du Crozet et du Pré Rouge adjacents sont majoritairement des logements de grande taille de type T4 et T5. Cette situation ne correspond plus à la majorité des demandes qui tendent plutôt vers des T2 et T3. Néanmoins, la part des ménages d'au moins 6 personnes au Crozet reste conséquente : 13.6%, contre 8.9% aux Ewües et ces logements semblent donc encore adaptés pour une partie de ses habitants.

Plusieurs copropriétés sont également situées dans le quartier, dont certaines sont signalées comme fragiles.

On notera qu'un programme de GUP a été mis en place par la commune en 2007 et que ce dernier a pris fin en 2014. Les besoins sont forts puisque le niveau d'équipement publics de 1er niveau de type espaces verts, aires de jeux, éclairage public sont relativement faible ou dégradés sur le quartier. L'arrêt de la GUP marque par ailleurs une recrudescence des problèmes de propreté urbaine liés essentiellement à des comportements d'incivilité (dépôts sauvages, ...).

→ Conclusion : le Crozet

Si l'offre nouvelle de logements sociaux de la commune apparaît nettement plus qualitative qu'auparavant, les quartiers plus anciens de Scionzier et tout particulièrement le grand ensemble du quartier du Crozet nécessite d'être restructuré via des réhabilitations et de nouveaux aménagements qui permettront notamment le décroissement du parc social et l'aération du tissu urbain.

La réactivation d'une gestion urbaine de proximité sous une forme nouvelle permettrait par ailleurs de gérer en partie la question de la dégradation du cadre de vie, en lien avec les bailleurs, les services intercommunaux en charge de la collecte des déchets et la commune en charge de la propreté urbaine.

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

2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

Le Contrat de Ville du bassin clusien s'inscrit en cohérence avec l'ensemble des politiques menées sur son territoire. Son objectif est de réduire les inégalités majeures entre les quartiers prioritaires et les autres quartiers de l'agglomération en y amplifiant l'action des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé, pour et avec les citoyens les plus en difficulté.

La construction intercommunale, récente, a permis d'élaborer de front certains volets structurants du projet de territoire. En parallèle du contrat de ville, certains outils ou documents de planification territoriale développés par l'intercommunalité et les communes vont ainsi particulièrement **contribuer à l'atteinte des objectifs fixés en matière de cadre de vie et de renouvellement urbain** dans les quartiers. Il s'agit notamment :

- **Du 1^{er} Programme local de l'habitat** (adopté par le Conseil communautaire le 19 mai 2016), qui fixe les objectifs territoriaux de production de logement sur 6 ans
- De la mise en place d'une **Conférence Intercommunale du logement**, et le lancement de travaux avec les communes pour l'élaboration d'un **Plan partenarial de gestion de la demande en logement social**.
- De l'élaboration en cours du **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cluses**, jusqu'ici dotée d'un POS.
- De l'élaboration en cours d'un projet de **déploiement des transports publics et des modes de déplacements doux** à l'échelle intercommunale (réseau de bus urbains, voies cyclables).
- D'un **programme d'optimisation de la collecte et du tri des déchets ménagers** sur l'ensemble du territoire proposant des solutions adaptées pour l'habitat collectif

Ainsi le pilier cadre de vie et renouvellement urbain du Contrat de ville se décline en 3 orientations stratégiques et plusieurs objectifs opérationnels qui doivent permettre de répondre aux enjeux soulevés par les habitants, les partenaires et les collectivités :

⇒ **FAVORISER LA MIXITE SOCIALE & LES PARCOURS RESIDENTIELS :**

- 1.1. Mettre en place une politique de peuplement concertée à l'échelle intercommunale pour infléchir la spécialisation sociale des quartiers
- 1.2. Agir sur les copropriétés en difficultés (OPAH, POPAC)
- 1.3. Adapter les parcs locatifs sociaux publics et privés aux demandes (dont les demandes spécifiques d'accessibilité, de qualité, de public jeunes...) par des réhabilitations, des aménagements des espaces extérieurs ; de la dédensification, de la production

⇒ **RENDRE LES QUARTIERS PRIORITAIRES ATTRACTIFS & MIEUX LES INTEGRER AU RESTE DES COMMUNES ET TERRITOIRE :**

- 2.1. Rénover les espaces publics et les équipements
- 2.2. Favoriser les flux de populations depuis et vers les quartiers, et améliorer l'accessibilité des quartiers
- 2.3. Renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers prioritaires au regard du restant des communes et du territoire en favorisant l'implantation d'offres qualitatives sur les quartiers

⇒ **ASSURER LA TRANQUILITE PUBLIQUE EN DEVELOPPANT LA MEDIATION, LA PROXIMITE ET LA PARTICIPATION CITOYENNE**

- 3.1. Renforcer la gestion urbaine et sociale de proximité (actions de médiations, bureau de proximité d'Halpades, etc.)
- 3.2. Assurer une présence de proximité pour l'accueil, l'information et l'accompagnement des publics
- 3.3. Promouvoir la tranquillité publique, l'éducation au développement durable et au tri, l'éducation aux bonnes pratiques du vivre ensemble
- 3.4. Favoriser la participation et l'implication de tous les habitants dans la vie du quartier et de la commune

2.1.1 – Vision stratégique pour le quartier des Ewües

Le traitement du champ de l'habitat, par la mise en œuvre de projet de réhabilitation voire de rénovation urbaine, constitue un enjeu majeur pour le quartier des Ewües, et notamment pour le bailleur principal qu'est Halpades.

Néanmoins la présence importante de copropriétés est une spécificité à prendre en compte : une mobilisation et un accompagnement des propriétaires des copropriétés dégradées et en difficulté au sein du quartier prioritaire, mais aussi des occupants, est indispensable pour faire réellement levier sur les problématiques rencontrées.

La proximité et l'accessibilité au centre-ville de Cluses, ainsi que la présence d'un tissu commercial important sur son territoire, constituent de véritables atouts pour le quartier des Ewües. Néanmoins l'équilibre commercial sur le quartier est mis en difficulté par une importante rotation des commerces de proximité, et des fermetures nombreuses sur ces 5 derniers années (délocalisation ailleurs dans la commune ou dans l'intercommunalité) notamment de la part d'enseignes classiques de l'habillement ou alimentaires.

Par ailleurs la faible dynamique associative et sociale du quartier et l'absence d'équipements majeurs liés à l'aspect social constituent les fondations d'un certain sentiment d'abandon qui se développe chez les habitants du quartier.

Trois axes de travail ont été définis dans le cadre du diagnostic social et urbain du quartier en 2013 :

1. **Qualitatif urbain** : améliorer le cadre de vie au quotidien, changer l'image urbaine en traitant le stationnement, la résidentialisation, le maillage urbain ...
2. **Social et économique** : diversifier le peuplement dans un objectif de mixité sociale, rationaliser la présence commerciale, rendre visible les services publics, pérenniser la fonction centrale des équipements scolaires et culturels, créer au sein d'une même unité foncière les services de proximité et les services sociaux (un lieu a été ciblé, derrière l'Atelier, réunion des élus sur ce sujet au 1^{er} trimestre 2016) ;
3. **Planification urbaine** : encourager la diversité de l'habitat, traiter les copropriétés en difficultés, diversifier les fonctions urbaines ...

De manière générale, la proximité et l'accessibilité au centre-ville de Cluses, ainsi que la présence d'un tissu commercial important sur son territoire, constituent de véritables atouts pour le quartier des Ewües.

Il s'agit d'un quartier de taille moyenne, qui ne possède pas de potentiel de développement économique propre. Cependant une réflexion transversale est menée par les élus, particulièrement sur les quartiers périphériques de la Sardagne, la liaison avec le centre-ville et surtout le devenir de la surface commerciale CARREFOUR. Une vision urbaine plus globale et ambitieuse pourrait en effet apporter au quartier des Ewües une potentialité plus forte qui bénéficierait globalement à Cluses et ses habitants (sur la base d'une démarche éco quartier en particulier).

Ces réflexions feront l'objet d'études urbaines et paysagères programmées par la Ville de Cluses en 2016, et d'une réflexion au titre de l'Epareca.

La Ville a d'ailleurs engagé une réflexion dans le cadre de la mise en place d'outils à fin de préemption commerciale, qui a donné lieu à une délibération en décembre 2015.

Le quartier des Ewües peut devenir ainsi une des véritables vitrines de Cluses, avec une image sociale, commerciale et urbaine valorisante.

Certains immeubles devront vraisemblablement être démolis, d'autres seront conservés et réhabilités. Des collectifs nouveaux de taille moyenne seront édifiés en remplacement des barres détruites : il s'agit d'une réorganisation du quartier en partie fondée sur une dé-densification, d'une optimisation des espaces existants afin de le mettre en cohérence avec les schémas urbains actuels et à venir.

Les premières orientations opérationnelles porteront sur les aménagements des espaces publics et des logements, le renforcement des liaisons avec les équipements et commerces situés à proximité du quartier. Elles découleront d'une étude flash et de l'étude urbaine qui sera réalisée dans le cadre du présent protocole de préfiguration et prévu au plan d'action précisé à l'article 10.



Source : Le quartier des Ewües-Etude sociale & Urbaine, SEM Cluses Aménagement, janvier 2014.

Le **périmètre de réflexion** préalable, nécessaire à la conception cohérente de la rénovation urbaine du quartier des Ewües, porte donc sur une emprise élargie par rapport au strict périmètre réglementaire ; les élus considèrent comme indispensable de cibler les éléments urbains et paysagers périphériques qui agissent en interaction avec le quartier, d'étudier d'une manière transversale leur impact, leur évolution et leur intégration au projet urbain de rénovation.

Le plan ci-après indique les divers éléments urbains ciblés par la Ville de Cluses dont la majeure partie est située dans le quartier prioritaire et en particulier :

- Le giratoire Clémenceau (quartier vécu)
- La Place Albert Schweitzer (quartier vécu)
- voie verte le long de la voie ferrée (QPV et quartier vécu)
- les groupes scolaires des Ewues 1 (quartier vécu) et Ewues 2 (QPV).
- Le Gymnase des Ewües 1 et la réhabilitation du Foyer Clémenceau propriété de la société Halpades
- La zone commerciale de CARREFOUR et la zone des commerces en galerie de proximité existants qui pourront faire l'objet d'un accompagnement par l'EPARECA (quartier vécu)
- La dalle des 101 Dalmatiens et la barre d'immeuble C1 destiné à la démolition. (quartier vécu)

2.1.2 – Vision stratégique pour le quartier du Crozet

L'ensemble immobilier en logements sociaux locatifs aidés du quartier du Crozet est composé de 235 logements pour 14 bâtiments sur un tenant d'un peu plus d'un hectare à Scionzier. La Société Halpades est propriétaire des terrains et gestionnaire des logements.

Cet ensemble s'est dégradé avec les années, et pose aujourd'hui des **problématiques de sécurité et concentre des difficultés sociales et techniques**.

La société Halpades et la commune de Scionzier se sont rapprochés depuis plus d'une année dans le but d'examiner les solutions possibles à apporter pour améliorer conditions et cadre de vie dans ce quartier, tout en respectant les obligations nouvelles de productions en logements sociaux d'autre part.

Le Contrat de ville a donc fléchi un projet de **requalification globale du quartier du Crozet** en concertation avec ses habitants.

Ce projet de renouvellement urbain est pensé à l'échelle globale du quartier. Les axes et cheminement piétons, les placettes, les espaces verts et publics sont intégrés à cette vision du quartier plus intégré dans la ville et plus apaisé.

Cette vision s'accompagne d'une volonté commune d'une part de **dé-densifier le quartier du Crozet** en démolissant certains bâtiments, nécessitant des **reconstructions à l'extérieur** du quartier. L'enjeu d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la commune est recherché, ainsi qu'un apaisement des difficultés qui se concentrent dans le quartier.

D'autre part, le projet cherchera à répondre à la nécessité de se rapprocher autant que possible des **objectifs de l'Etat en matière de logement social** sachant que plus de 70% des ménages de la commune sont éligibles au logement social.

Le projet de démolition desdits bâtiments est ainsi adossé à **plusieurs projets de constitution d'une offre nouvelle de logements sociaux** sur la commune de Scionzier, le but recherché étant de construire le double du nombre de logements démolis.

2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Présentation des premiers objectifs poursuivis au titre du volet urbain du contrat de ville, déclinés par quartier, ayant vocation à être contractualisés à terme avec l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les objectifs opérationnels pour les quartiers concernés par le présent protocole prennent en compte de manière transversale les objectifs incontournables, tels que définis au titre I du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, à savoir :

- Augmenter la diversité de l'habitat.
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

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

2.2.1 – Les objectifs opérationnels pour le quartier des Ewües

⇒ RENOUELER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU QUARTIER

L'action n°5 du PLH (voir annexe) vise à « Garantir ou renouveler l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville » afin qu'ils continuent de répondre à une demande en logements abordables, en intervenant sur le bâti existant pour l'adapter aux besoins.

A l'échelle du quartier des Ewües, est ainsi envisagé un ensemble de projets à horizon 2020 qui seront précisés entre autres par l'étude flash urbaine prévue en 2016 :

- démolition du FJT et construction d'une offre nouvelle sur le foncier libéré (50 logements maximums, au lieu de 104 lits),
- réhabilitation et/ou démolition de bâtiments et copropriétés en grande difficulté dans le QPV,
- réhabilitation du parc locatif social à pérenniser,
- intervention sur des sites à enjeux : commerces, parkings, cheminements,...
- réalisation d'un centre de ressources communal.

⇒ REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS A L'ECHELLE DU QUARTIER

Les premiers travaux de l'étude urbaine mené en 2013-2014 ont permis de définir 5 orientations de travail pour la requalification globale des espaces publics, en planifiant sur les courts, moyens et longs termes :

1- Sécuriser :

- Rendre fonctionnels et adaptés les espaces publics. Quelques exemples : rendre les déplacements automobile et modes doux efficaces et sûrs ; améliorer la propreté des lieux...
- Equiper les espaces au bon niveau (ex: éclairage...).

2- Rendre accessible :

- La Loi sur l'égalité des chances en vigueur impose une accessibilité PMR des chaînes de déplacements. Ces chaînes ne sont pas PMR au sein du quartier des Ewües.
- Mettre au niveau des standards actuels, l'espace public du quartier.

3- Embellir :

- Rendre agréable et confortable les usages ;
- Avoir un beau quartier (jardins, patrimoine végétal, façades d'immeubles, maillage piéton, mobiliers...).

4- Mailler :

- Retravailler la voirie pour désenclaver le quartier (lien entre le centre-ville et la Sardagne, les Ewües, porte d'entrée au centre-bourg ?) ;

- Intégrer les Ewües dans la ville.

5- « Urbaniter » : Faire émerger la notion de « ville considérée » et le sentiment « d'appartenance urbaine » :

- Retrouver / façonner une urbanité contemporaine : un lieu concerté avec de la densité et de la diversité (mixité fonctionnelle et sociale).

- LES ORIENTATIONS ET LA PLANIFICATION -

Cluses - Les Ewües		Court terme (2016)	Moyen terme (2020)	Long terme (2025 à 2030 et +)
Qualitatif urbain	Enjeux	Sécuriser Rendre accessible Embellir	Sécuriser Rendre accessible Embellir Mailler	Sécuriser Rendre accessible Embellir Mailler Urbaniter* notion de "ville considérée"
	Outils / communication	Fiches actions	Fiches actions Plan guide	Fiches actions Plan guide Plan et images d'ambiances
	Moyens	Expertise professionnelle information publique	Expertise professionnelle Concertation & Gouvernance	Expertise professionnelle Concertation & Gouvernance
Social et économie	Services	<u>Police et Justice</u> Maintenir et repositionner <u>Ecole</u> Protéger sa fonction sociale <u>Associations</u> Renforcer/repositionner	<u>Pole emploi</u> Maintenir en place	Objectifs poursuivis : Émergence pleine et entière d'un sentiment d'appartenance urbaine. On ne nomme plus le quartier, on l'identifie par ses rues et ses équipements
	Commerces	<u>Restructurer</u> Rationaliser Rendre visible	<u>Restructurer</u> Construire Diversifier	
	Sport-culture-loisir	Soutenir	Renforcer le rayonnement au delà de la proximité	
		← Assurer un développement durable →		

Source : Le quartier des Ewües-Etude sociale & Urbaine, SEM Cluses Aménagement, janvier 2014.

- ➔ Les plans guides en annexe 3 du présent protocole, résultant du diagnostic social et urbain du quartier, illustrent les orientations d'aménagements et leur phasage prévisionnels ; ils sont destinés à évoluer en fonction des réflexions et des décisions qui émergeront dans le cadre d'une étude globale de rénovation urbaine, qui sera menée courant 2016 et fait l'objet du présent protocole de préfiguration.

⇒ **AGIR RAPIDEMENT SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES**

Une étude pré-opérationnelle en vue du lancement d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) - Copropriétés Dégradées**, a été lancée par la Mairie de Cluses en septembre 2015.

Cette étude pré-opérationnelle s'inscrit dans les prescriptions du PLH,

- *Au travers de l'action n°2 du PLH : A moyen terme, soutenir la rénovation énergétique du parc privé diffus et l'adaptation à la perte d'autonomie.*
- *Mais également au travers de l'action n°3 du PLH : Agir sur les copropriétés dégradées, notamment à Cluses et à Scionzier.*

- L'objectif visé par le PLH : Accompagner le redressement des 8 à 10 copropriétés dégradées, tant en termes de gestion globale que d'adaptation du bâti et du peuplement.

- Les partenaires techniques ou financiers : ANAH, CD74, Bailleurs social ou EPF 74 : acquisitions immobilières, Région Rhône-Alpes via le CDDRA (jusqu'en 2017); aide AMO QEB et aide à la réhabilitation énergétique des copropriétés, Prestataire pour l'étude pré-opérationnelle et l'animation (objet de la consultation lancée sur le quartier des Ewües en juin 2015), Fournisseurs d'énergie.

Cette étude pré-opérationnelle porte sur un ensemble de **9 copropriétés fragiles ou dégradées existant** sur le secteur des Ewües à CLUSES dont 2 à l'intérieur du QPV. Les étapes de travail sont détaillées dans l'article 4 du présent protocole.



Source : Pièce jointe au DCE, pour l'Appel d'Offre nécessaire à l'Etude pré-opérationnelle au lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Copropriétés Dégradées, Ville de Cluses, juin 2015.

Dans ce cadre des propositions sur l'amélioration de la performance énergétique et la maîtrise des consommations que ce soit en matière d'instruments financiers, d'accompagnement des occupants ou de mobilisation des professionnels du bâtiment seront réalisées.

L'étude intégrera un volet énergétique :

En plus d'une analyse technique du bâti (enveloppes) et des équipements (matériaux et isolation des façades et de la toiture, installation de chauffage, production d'eau chaude et ventilation, état des équipements, rendement des chaudières en cas de chauffage collectif, état des réseaux de chauffage, analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion ; un travail sur l'examen des factures, l'analyse des consommations et évolution sur plusieurs années du coût de chauffage, les coûts moyens de chauffage ramenés au m² et par logement, et l'estimation des déperditions sera réalisé.

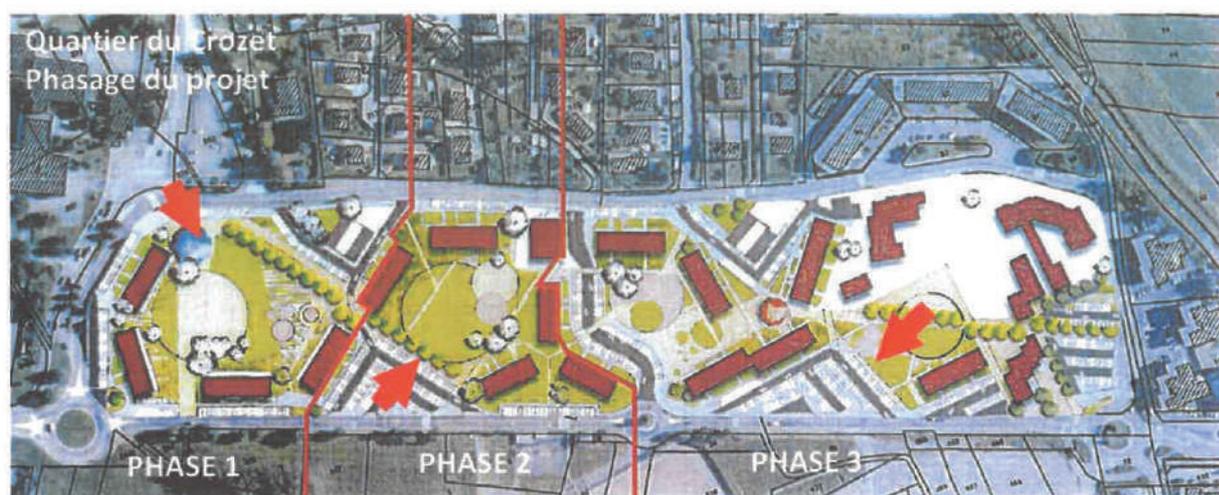
2.2.1 – Les objectifs opérationnels pour le quartier du Crozet

⇒ DÉ-DENSIFIER LE QUARTIER TOUT EN AUGMENTANT L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE

Le travail mené par la commune en partenariat avec le bailleur Halpades depuis une année permet d'avoir des objectifs et un phasage précis du projet de renouvellement urbain du Crozet.

Conformément au Programme Local de l'Habitat, cette opération se soldera ainsi par 96 nouveaux logements locatifs sociaux construits sur la commune et 48 logements démolis dans le quartier du Crozet.

- ➔ 3 bâtiments de 16 logements chacun sont ciblés par l'opération de démolition (les n° 9, 14 et 20) sous maîtrise d'ouvrage Halpades



Vue d'ensemble après projet. Les flèches rouges indiquent l'emplacement des bâtiments visés par une démolition.

Avant d'engager les travaux de démolition et d'aménagement des espaces et des voiries, la commune va par conséquent débiter une phase de construction de nouveaux logements sociaux sur le territoire communal. Une convention entre la Ville et le bailleur Halpades est en cours de finalisation et fixe les projets de

constructions neuves. 4 sites à aménager à horizon fin 2018 sont d'ores et déjà ciblés et un travail sur le foncier mobilisable ailleurs est engagé.

Les ménages relogés feront l'objet d'un accompagnement, en particulier l'objectif est que le reste à vivre pour ces ménages soit le même que préalablement (loyers + charges -APL).

Le programme définitif des travaux concernant les espaces publics du quartier sera définitivement arrêté avant juin 2017 afin que les démolitions des bâtiments puissent être réalisées courant 2018.

⇒ **REAMENAGER ET REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS**

- ➔ **La commune sera maître d'ouvrage d'un projet intégrant l'aménagement de l'ensemble des espaces publics entre tous les bâtiments du Crozet**

Une étude de faisabilité pour le réaménagement des espaces extérieurs après démolition des bâtiments programmés a été réalisée dans ce sens en juin 2015 et prévoit les requalifications de voiries, la création d'espaces verts, la reconstruction de garages ou stationnements, les éclairages, l'aménagement spécifique d'espaces de jeux pour enfants...

La ville s'engagera ainsi sur un planning de travaux d'aménagement en cohérence avec celui d'Halpades.

⇒ **DESENCLAVER LE QUARTIER**

Des cheminements piétons à l'intérieur du quartier sont prévus dans le plan d'aménagement des espaces extérieurs qui sera mené par la Ville.

Une piste cyclable le long de l'avenue du Crozet sera créée.

Un projet intercommunal de développement des transports urbains prévoit par ailleurs la création d'une ligne desservant le quartier à compter du 1^{er} janvier 2017.

⇒ **REHABILITER LES FACADES DES BATIMENTS**

- ➔ **L'ensemble des bâtiments restant feront l'objet de réhabilitation de façades par le bailleur Halpades**

Ce travail de requalification est envisagé sur 2 années à partir de 2017. Un bloc garage est également concerné par ce travail de réhabilitation.

⇒ **AGIR EN COMPLEMENT SUR LES COPROPRIETES DEGRADEES ET L'EFFICACITE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

En complément de cette opération de reconstruction-démolition, certaines copropriétés dégradées voisines des bâtiments appartenant au bailleur social, pourraient bénéficier de la mise en place d'une OPAH intercommunale et de financement ANAH tel que l'envisage le PLH.

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

Les points de vigilance de l'ANRU concernant le protocole de Cluses/Scionzier sont les suivants :

Suivi des études prévues au protocole

L'ANRU sera vigilant à la bonne gouvernance du projet de renouvellement urbain et une articulation efficace entre l'EPCI et les communes concernées, gages de réussite du projet.

En outre, le représentant local de l'ANRU doit systématiquement être associé à l'élaboration du cahier des charges des études prévues au présent protocole et aux réunions de suivi de ces études.

Opérations éligibles aux aides de l'ANRU et reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux

Le périmètre du quartier prioritaire politique de la ville des Ewües est plus restreint que celui de l'ancienne zone urbaine sensible. Dans le cadre des études et des projets qui seront envisagés à l'échelle du quartier, les financements de l'ANRU ne pourront se porter sur des opérations en dehors du périmètre du QPV que s'il est démontré que ces opérations sont indissociables et nécessaires à la requalification du QPV. Il ne peut s'agir que d'opérations portant sur l'offre en matière d'équipements, de services et de commerces ou bien, sur l'aménagement urbain.

Les éventuels logements locatifs sociaux ou propriétés dégradées dont la démolition fera l'objet d'une subvention de l'ANRU, amèneront à reconstituer l'offre de logements locatifs sociaux, de préférence préalablement aux démolitions. Ces logements devront obligatoirement être constitués *a minima* de 60 % de PLAI et situés en dehors du QPV. Il est également recommandé dans un impératif d'amélioration de la mixité sociale, que ces logements soient reconstruits hors quartier vécu.

Convention d'équilibre territorial

La convention d'équilibre territorial est l'une des conventions opérationnelles d'application du document cadre sur les orientations en matière d'attribution des logements sociaux définies par la conférence intercommunale du logement (CIL).

La convention d'équilibre territorial ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires politiques de la ville mais porte sur l'ensemble du parc social de l'EPCI. L'objectif est celui d'un vrai rééquilibrage territorial qui passe par une stratégie globale d'attribution définie au niveau intercommunal.

Cette convention définit :

- 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 des QPV et dans le respect des articles L. 300-1 (droit au logement) et L.441-2-3 (DALO), du CCH ;
- 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 des objectifs de la convention.

La convention d'équilibre territorial devra être signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Les travaux de la CIL doivent être organisés pour respecter cette échéance.

Association des habitants et conseil citoyen

Le renforcement de la participation des habitants au suivi des actions de la politique de la ville est une orientation majeure de la loi du 21 février 2014, notamment à travers la création d'un conseil citoyen au sein de chaque quartier prioritaire. Le conseil citoyen doit comprendre une part d'habitants du quartier tirés au sort. Des représentants du conseil citoyen doivent participer à toutes les instances de pilotage du contrat de ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain.

Cette association forte du conseil citoyen est vecteur d'amélioration du projet mais également d'une plus grande appropriation du projet par les habitants. Ainsi, en plus de celui en place à Cluses, la mise en place d'un conseil citoyen à Scionzier est fortement encouragée.

A Cluses, comme à Scionzier, il faudra veiller au bon fonctionnement du conseil citoyen : respect des règles de composition, mise à disposition des moyens nécessaires à son fonctionnement, participation aux instances de pilotage du contrat de ville et du projet de renouvellement urbain, écoute des propositions formulées, encourager et proposer des formations à quelques membres du conseil citoyen.

Le bon fonctionnement du conseil citoyen est un élément important de la réussite du projet de renouvellement urbain, en particulier dans des quartiers où le tissu associatif n'est pas développé.

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

Opérations sous maîtrise d'ouvrage Communauté de communes Cluses Arve et montagnes :

⇒ **MISE EN PLACE DE LA CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT**

La conférence intercommunale du logement créée par l'article 97 de la loi ALUR réunit, sous la co-présidence du président de l'établissement de coopération intercommunale (EPCI) et du préfet, les communes membres de l'EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département, ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

En tenant compte des critères de priorité applicables aux bénéficiaires de logements sociaux, ainsi que de l'objectif de mixité sociale des villes et des quartiers, la conférence intercommunale du logement adopte des orientations, document stratégique sur les attributions qui porte sur :

- les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux et de mutations, concernant tous les publics et toutes les catégories de logements sociaux,
- les modalités de relogement des personnes relevant d'un accord collectif intercommunal ou départemental, des personnes relevant du droit au logement opposable prévu à l'article L. 441-2-3 du CCH ou relevant de projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La CIL rendra notamment un avis sur le projet de plan partenarial de gestion de la demande en logement dont le lancement a été approuvé en conseil communautaire en février 2016, et sera l'instance de définition et d'échange concernant la convention d'équilibre territoriale.

⇒ **ELABORATION DE LA CONVENTION D'EQUILIBRE TERRITORIALE**

La convention, dite convention d'équilibre territorial, prévue à l'article 8 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine sera signée, par un EPCI compétent en matière d'habitat quand il aura conclu un contrat de ville et si son territoire comprend des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Cette convention sera également signée par le préfet, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département, ainsi que par les communes membres de l'EPCI. Elle porte sur l'ensemble du parc social de l'EPCI, que ce parc soit ou non dans la géographie prioritaire de la politique de la ville.

La convention qui définit notamment « Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain », devra être signée au plus tard lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle elle pourra être annexée.

⇒ **REFLEXION POUR LA MISE EN PLACE D'UNE MISSION GUP DANS LE QUARTIER PRIORITAIRE ET LES QUARTIERS DE VEILLE**

Conformément à la loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, pour chaque projet de renouvellement urbain, des mesures ou des actions spécifiques relatives à la gestion urbaine de proximité, sont prévues, dans le respect des principes et objectifs fixés par les contrats de ville.

Il convient ainsi dans le QPV et les quartiers de veille de renforcer ou d'amorcer une dynamique plus construite et un suivi des actions relevant de la GUP pour s'assurer de leur efficacité sur le terrain.

Ce travail fera l'objet à partir de 2017 d'une réflexion sur la mise en place sur le territoire d'un poste de coordination PRU / GUP qui interviendrait sur les 3 quartiers (QPV et QV) et qui serait également en charge du suivi de la convention d'utilisation de l'abattement TFPB avec le bailleur Halpades.

4.1 Programme de travail sur le quartier des Ewües

Opérations sous maîtrise d'ouvrage Ville de Cluses :

Un ensemble d'études complémentaires a été ciblé par la Ville de Cluses pour définir précisément le programme de renouvellement urbain du quartier des Ewües, ses objectifs, ses modalités de financement et de calendrier.

Une étude flash, dont le montant est de 24 200 € HT, s'inscrit en préalable de l'étude plus globale prévue au présent protocole, et a débuté dans le printemps 2016.

1ère phase : Lecture critique et compilation des études déjà réalisées antérieurement permettant une formalisation synthétique des orientations stratégiques et des invariants du futur projet urbain.

2ème phase : Formalisation du projet d'aménagement du quartier au travers d'une esquisse au 1/1000ème et déclinaison des orientations en plans fonctionnels (déplacements, programmation urbaine, espaces publics)

Le périmètre d'intervention se situe principalement à l'intérieur du périmètre du quartier prioritaire d'intérêt régional. Toutefois, il sera également intégré dans cette étude les impacts sur l'ensemble du quartier vécu et plus précisément celui de l'ancienne ZUS.

⇒ **ETUDE GLOBALE URBAINE DU QUARTIER**

Il s'agit d'affiner la faisabilité au regard des éléments de programmation de l'étude Flash déjà produite : tout d'abord en faisant une analyse critique de la programmation (vérifier la pertinence) et ensuite en proposant un plan d'aménagement durable actualisé avec plusieurs variantes.

Prenant pour base cette étude, cette phase doit permettre d'approfondir le diagnostic, de vérifier les enjeux d'aménagement de la zone et les orientations proposées lors des études précédentes quant à leur organisation spatiale, et d'actualiser l'approche financière de l'opération.

Cette étude peut se décomposer en deux phases :

- 1) **La mission d'urbanisme consistera notamment à :**
 - ✓ déterminer les périmètres opérationnels, les bilans financiers et le phasage d'une ou plusieurs opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre d'étude
 - ✓ le cas échéant, préparer les pièces nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.
- 2) **Une mission de programmation/réhabilitation des équipements publics** (notamment les deux groupes scolaires) qui doit vérifier la faisabilité financière de réhabilitation des équipements publics présents. Cette mission sera notamment orientée vers la problématique des deux groupes scolaires présents et l'éventuel projet de regroupement/extension, en fonctions des besoins identifiés dans l'étude « équipements publics » détaillée ci-après.

Par ailleurs, dans ce cadre, il sera confirmé le principe déjà acté au contrat de ville de démolition d'un ou plusieurs collectifs situés dans le quartier prioritaire.

Afin de permettre d'assurer une partie du relogement des habitants de ces immeubles, il est nécessaire de mettre en œuvre la construction de logement neuf avant de procéder à ces démolitions.

Conformément aux souhaits exprimés par l'ANRU dans le règlement général et plus précisément dans son article 2.3.1.1, afin d'assurer une plus grande mixité sociale des populations, cette offre de relogement doit en outre se situer en dehors du quartier prioritaire.

Pour commencer à répondre à ces pré-requis, la Ville de Cluses a prévu la construction de deux collectifs, sous maîtrise d'ouvrage de la société Halpades, d'environ 20 à 22 logements chacun, comprenant d'une part des logements en locatif social et d'autre part des appartements en accession à la propriété. Le projet est estimé à 3,6 millions d'euros sur 24 mois. Le terrain d'assiette se situe en périphérie du quartier prioritaire et au sein du quartier vécu, sur le site de l'actuel Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) de Cluses, inoccupé depuis l'été 2015. Afin de permettre la réalisation de ces deux immeubles, la démolition du bâtiment situé actuellement sur cette assise foncière est programmée sur 2016.

⇒ **ETUDE SUR LA REDYNAMISATION COMMERCIALE**

Un diagnostic territorial préliminaire à la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été réalisé en novembre 2015 par la ville de Cluses.

Un périmètre de préemption commerciale sur plusieurs quartiers de la ville, dont le quartier des Ewües, a été approuvé par le conseil municipal en décembre 2015.

Dans ce contexte, les principales actions à venir en matière de commerces dans le quartier seront :

- La priorisation d'actions à mener dans le cadre d'un projet de restructuration et de requalification de l'offre commerciale dans et à proximité du quartier
- L'identification des outils techniques et financiers à mobiliser sur cette thématique (Epareca, etc.)

Ces différents éléments seront abordés dans le cadre de l'étude urbaine et feront également partie intégrante des études en cours liées à la révision du POS actuellement menée par la ville.

Parallèlement un travail plus approfondi sur la redynamisation commerciale du quartier pourrait permettre de :

- mener des études préalables afin de définir la programmation possible sur les différents secteurs,
- mettre au point le montage du projet dans la perspective d'un investissement par un opérateur et organiser le tour de table financier,
- porter l'opération de restructuration ou travailler avec l'opérateur qui construira la totalité de l'ouvrage dans le cadre d'une acquisition en VEFA des futurs volumes commerciaux,
- commercialiser les nouvelles surfaces dans le cadre d'un partenariat à constituer avec les acteurs locaux,
- porter les activités commerciales jusqu'à leur parfaite stabilisation

A ce stade et dans une **phase d'études préalables**, l'EPARECA pourrait accompagner la commune dans la réalisation :

➔ **d'une étude commerciale comportant les modules suivants :**

- Un état des lieux de l'offre commerciale et analyse de son environnement (urbain, démographique, concurrentiel)
- Une enquête de comportements d'achat par téléphone auprès de 200 ménages afin de mieux comprendre les freins et les leviers à la fréquentation du site
- Une estimation du marché potentiel
- La détermination de la programmation praticable et préconisations d'intervention pour redynamiser le commerce de proximité.

➔ **d'une expertise juridique et foncière**

Dans l'hypothèse d'un déplacement des commerces au sein d'un ou plusieurs nouveaux équipements, cette étude permettra, sur la base de rencontres avec les exploitants et les propriétaires, de visites des locaux et de collecte de pièces administratives et comptables afin :

- D'apprécier le fonctionnement actuel des commerces (surface, aménagement intérieur, chiffre d'affaires et évolution de l'activité, difficultés rencontrées)
- De connaître les projets individuels des commerçants à court ou moyen termes (poursuite ou arrêt de l'activité, cession du fonds de commerce...)

- De mesurer leur adhésion à un projet de restructuration
- D'évaluer l'ensemble des indemnités dues pour couvrir un éventuel déménagement ou des troubles d'exploitation
- De calculer la valeur des fonds de commerce.

Enfin, dans un objectif de diversification fonctionnelle, pourra également se concrétiser des études de potentiel en immobilier d'entreprises.

⇒ **ETUDE EQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS**

En fonction des orientations stratégiques proposées par les études urbaines, la collectivité devra s'interroger sur les impacts des choix d'aménagement pour les familles. Ainsi, les besoins en matière de structures d'accueils de jeunes enfants, d'établissements scolaires et d'accueils de loisirs seront étudiés pour correspondre au mieux à ces besoins identifiés.

Cette étude spécifique serait intégrée dans un volet plus global qui consisterait en l'élaboration d'une Analyse des Besoins sociaux de la ville, telle que définie à l'article R123-1 du code de l'action sociale et des familles.

⇒ **ETUDE PRE-OPERATIONNELLE EN VUE DU LANCEMENT D'UNE OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT (OPAH) - COPROPRIETES DEGRADEES**

Lancée en septembre 2015, cette étude intègre les dimensions suivantes :

1. Information et sensibilisation ;

2. Diagnostic des copropriétés :

- une analyse patrimoniale et socio-économique des copropriétaires et occupants,
- une analyse technique du bâti,
- les études et expertises complémentaires.

3. Elaboration de la stratégie de redressement :

- La synthèse de l'étude pré-opérationnelle : A l'issue de l'étude pré-opérationnelle des copropriétés et sur la base des diagnostics spécifiques, les éléments suivants doivent être présentés :
 - synthèse des analyses reprenant les conclusions par thématique ;
 - analyse du jeu d'acteurs pour connaître le contexte de l'opération en fonction du scénario choisi ;
 - tableau synoptique des forces et des faiblesses des copropriétés ;
 - points de blocage à lever pour permettre un redressement des copropriétés.
- Les scénarios d'intervention :
Les scénarios d'intervention sont proposés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle et doivent définir pour chaque thématique et dysfonctionnement un plan d'action.

Au travers de ces réflexions, les questions de la densité, la diversité de l'habitat, la mixité fonctionnelle et le développement économique pourront être abordées par le prisme du renouvellement urbain.

Les suites de l'étude sont d'ores et déjà envisagées avec l'élaboration de la convention de programme, dans une tranche conditionnelle :

1- Préparation de la convention de programme :

Une fois la stratégie retenue, l'étude pré-opérationnelle doit décliner les éléments nécessaires à l'élaboration de la convention de programme. Dans le cas d'un Plan de Sauvegarde, les conclusions de l'étude pré-opérationnelle servent à bâtir le projet de plan de Sauvegarde qu'élaborera la commission et qui sera soumis au Préfet. Ce volet intégrera :

- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs : les moyens opérationnels : le dispositif et les moyens financiers : le montant des aides de l'ANAH, les aides complémentaires ;
- le suivi et le pilotage : - les indicateurs, tableau de bord et bilan, - le pilotage.

2-Rédaction de la Convention OPAH Copropriétés Dégradées et/ou rapport préalable à un Plan de Sauvegarde :

Le bureau d'étude est en charge de la rédaction de la convention d'OPAH copropriétés dégradées et/ou du rapport préalable à soumettre à Monsieur le Préfet pour la mise en Plan de Sauvegarde.

3- Elaboration du cahier des charges pour le recrutement de l'équipe de suivi-animation :

Assistance procédurale aux démarches d'élaboration du cahier des charges pour le recrutement de l'équipe de suivi-animation.

- ➔ Cette étude pré-opérationnelle lancée en septembre 2015 est cofinancée par l'ANAH et la CDC, elle n'est donc pas inscrite au programme d'études à cofinancer au titre du protocole de préfiguration, mais est rappelé pour mémoire.

⇒ **ETUDE CHAUFFAGE URBAIN**

Un cabinet extérieur sera retenu par la ville pour répondre à une mission globale d'accompagnement dans l'adaptation de son réseau public de chauffage urbain aux différents scénarii d'aménagements qui seront retenus. Le réseau urbain couvre actuellement des équipements et des bâtiments dans le QPV et hors QPV sur le quartier des Ewües.

La mission intégrera d'une part son adaptation aux choix d'aménagements qui seront retenus lors des études urbaines, et envisagera d'autre part une optimisation par le développement de nouveaux secteurs non desservis à ce jour.

Cette étude sera nécessaire à double titre puisque la concession avec le prestataire actuel sera terminée, et non reconductible, en 2020. Il est donc judicieux de dimensionner la nouvelle offre en tenant compte des futurs aménagements du secteur.

4.2 Programme de travail sur le quartier du Crozet

Le programme de travail de construction-démolition au sein du quartier du Crozet a été défini par la ville de Scionzier en collaboration avec le bailleur Halpades.

Une convention de travail et de partenariat entre la commune et le bailleur Halpades permet de fixer les étapes, le plan de financement prévisionnel, et l'engagement de chacune des parties dans le projet.

La fin d'année 2016 verra les premiers projets de construction se mettre en place sur la commune de Scionzier. Ces constructions en dehors du quartier du Crozet et pour certaines en plein centre débiteront donc avant la phase de convention, mais elles ne constituent pas une opération anticipée dans la mesure où elles ne peuvent être financées que dans le cadre du droit commun. Ces constructions visent non

seulement à reconstituer l'offre mais également à l'augmenter significativement avant de réaliser les démolitions envisagées sur le quartier du Crozet (2 reconstructions pour 1 démolition, Scionzier étant une ville déficitaire en matière de LLS).

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

Pas d'opération.

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, les maîtres d'ouvrages signataires du présent protocole bénéficient d'une autorisation anticipée de démarrage pour les prestations d'ingénierie accompagnant la préparation de la mise en œuvre des opérations d'investissement non financées dans le présent protocole (études pré opérationnelles, expertises préalables, actions préparatoires au relogement des ménages telles que l'accompagnement social, actions de concertation préalable aux travaux – à l'exclusion des honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux), sans que cette autorisation préjuge d'un financement des opérations concernées par l'Agence.

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

La Ville de Cluses a clairement affiché sa volonté de promouvoir la concertation et la participation des Clusiens et des acteurs de la commune aux réflexions et projets de la commune, afin de renforcer les liens entre habitants, élus et services.

Ainsi elle a mis en place des structures d'échanges particulièrement destinées aux réflexions sur l'amélioration du cadre de vie :

- Un **service de proximité** rattaché directement au Maire, composé de 6 élus référents des quartiers dont 1 pour les Ewües, est une passerelle entre les clusiens et la collectivité pour tout ce qui concerne la gestion urbaine de proximité, la vie des quartiers et la concertation.
- Les « **Diagnostiques en marchant** » : se rapprochant des conseils de quartiers, ils sont organisés une fois par an et rassemblent élus, habitants et agents des services de la ville. Leur objectif : aux travers de visites sur le terrain, relever les points d'amélioration à apporter au cadre de vie d'un quartier spécifique
- Le **Conseil citoyen**, qui rassemblera les habitants, représentants d'associations et acteurs des quartiers pour les faire participer aux actions et aux projets. **Au titre du Contrat de Ville, la commune doit créer un conseil citoyen pour la rénovation urbaine du quartier des Ewües.**

L'association Mieux Vivre existante pourrait être, dans ce contexte, sollicitée en relais d'un dispositif spécialement créé pour les habitants des Ewües. Le but sera d'avoir une porte d'entrée unique, véritable « Maison du Projet », qui permettra d'intégrer les habitants à l'opération de renouvellement de leur quartier de manière constructive.

Cette stratégie d'association indispensable des habitants et acteurs locaux aux projets de la Ville prendra en compte tous les niveaux de participation : information, consultation, concertation, coproduction. Outre

l'association d'acteurs représentatifs et d'habitants tirés au sort, il sera envisagé d'associer au Conseil citoyen les représentants des locataires et les habitants hors du quartier, ou en périphérie de ce dernier.

Les objectifs de cette stratégie sont :

- Redynamiser et conforter les dynamiques citoyennes existantes
- Garantir la place des habitants dans les instances de pilotage du projet de rénovation urbaine
- Prendre en compte l'expertise d'usage des habitants et favoriser l'expertise partagée
- Créer un espace de propositions et d'initiatives à partir du besoin des habitants.

Afin d'animer et d'organiser ce volet concertation, la Ville de Cluses recrute actuellement un chargé de mission qui aura notamment pour mission de faire vivre le Conseil citoyen du quartier, et de coordonner la concertation avec les habitants durant toute la période de mise en œuvre du programme de renouvellement urbain des Ewües.

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

La **Conférence intercommunale du logement** n'est pas encore mise en place sur le territoire (voir aussi article 4), mais une délibération d'instauration a été prise par l'EPCI en juillet 2015, et sa composition validée en mai 2016 et soumise au Préfet. Elle devrait ainsi pouvoir être définie par arrêté conjoint du Préfet et de la Communauté de communes d'ici le 3^{ème} trimestre 2016.

La signature de cette convention est ainsi envisagée pour la fin d'année 2016, et interviendra au plus tard juste avant la signature de la convention de renouvellement urbain.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

Les instances de gouvernance du contrat de ville sont rappelées en annexe du présent protocole.

La conduite du programme de renouvellement urbain de la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes fait l'objet d'un **Comité de Pilotage unique** spécifique afin d'assurer la cohérence des actions entre les communes et l'EPCI. Ce COPIL est animé par les services de la 2CCAM en lien avec les chefs de projets communaux, et co-présidée par le Président de la 2CCAM, le maire de Scionzier et de Cluses, et le délégué Territorial ANRU-Préfet de la Haute-Savoie.

Il se réunit **une fois par an**, en associant les représentants des communes, les bailleurs, l'ensemble des maîtres d'ouvrage ainsi que l'ensemble des partenaires financeurs : Conseil Régional, Conseil Départemental, Direction Régionale de la Caisse des Dépôts, Action-Logement, bailleurs.

Un poste de coordinateur du renouvellement urbain et des programmes de gestion urbaine de proximité sera créé par l'EPCI pour étoffer l'ingénierie interne de l'intercommunalité et des communes concernées.

8.2. Conduite de projet

Le **pilotage technique opérationnel** est mené par les **communes de Cluses et de Scionzier** qui assureront chacune pour ce qui les concerne la coordination des maîtres d'ouvrage et le bon déroulement des différentes opérations dans leur quartier.

Les communes organiseront un **comité des partenaires** qui permettra à l'ensemble des maîtres d'ouvrage, la communauté de communes, et Action-Logement de se réunir pour traiter des questions de planning et d'avancements des opérations ainsi que d'étudier tous les points de blocage éventuel.

La 2CCAM vient en appui à l'élaboration des documents cadre et des programmations des communes concernées par le NPNRU et notamment la ville de Cluses pour le QPV des Ewues.

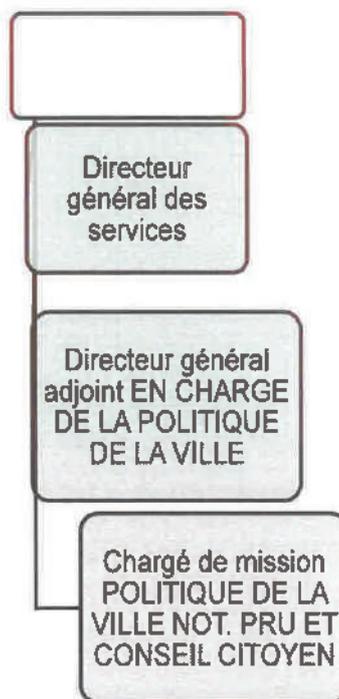
A Scionzier, la conduite de projet est assurée par la Direction des services techniques en lien avec le bailleur Halpades.

A Cluses, une organisation est mise en place autour de la Direction générale adjointe déléguée à la politique de la ville et la Direction générale des services techniques et de l'urbanisme en lien avec le conseil citoyen qui sera mis en place. Voir organigramme détaillé en annexe.

Intervenants EPCI :



Intervenants commune de CLUSES :



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

Le bailleur Halpades est étroitement associé aux travaux et à la programmation des collectivités concernées. A ce titre il participe aux réunions techniques, et au comité de pilotage du programme.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

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

Les postes éligibles au financement ANRU au titre du présent protocole sont les suivants :

Poste	Commune	Montant	Taux	Montant	Début	Fin
1 chargé de mission renouvellement urbain et concertation 1 ETP	QPV Ville de Cluses	50 000 €	23%	11 500 €	SEPT 2016	Jusqu'à signature convention ANRU 12 mois
1 chargé de mission PRU/GUP Dont 0,5 ETP sur le PRU	EPCI ZCCAM	16 600 € (50 000 € par an pour 1 ETP chargé de mission)	0	0	2017	Jusqu'à signature convention ANRU 8 mois

Poste	Commune	Montant	Taux	Montant	Début	Fin
Directeur général adjoint en charge de la politique de la ville	QPV Ewües	Villes de Cluses 57 500,00 €	20,00%	11 500 €	1 ^{er} semestre 2017	2

La ZCCAM réfléchit actuellement sur la possibilité d'un recrutement en 2017 d'1 coordinateur PRU / GUP qui pourrait être inscrit dans la convention ANRU. Dans ce contexte, le financement de l'ANRU au titre du présent protocole est fléché uniquement sur le poste de la Ville de Cluses.

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

Poste	Commune	Montant	Taux	Montant	Début	Fin
Etude urbaine globale	QPV Ewües	Ville de Cluses 100 000 €	30%	30 000 €	Dès signature du protocole	6 mois
Etude équipements publics structurants	QPV Ewües	Ville de Cluses 25 000 €	50%	12 500 €		3 mois

Libellé de l'opération	Echelle (QPV ou Ewües)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude urbaine globale	QPV Ewües	Villes de Cluses	113 475,00 €	27,90%	31 659,53 €	1er semestre 2017	1
Etude équipements publics structurants	QPV Ewües	Villes de Cluses	21 675,50 €	50,00 %	10 837,75 €	1er semestre 2017	1

Les conclusions de ces études et expertises du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'Anru et à ses partenaires en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

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

Sans objet pour le présent protocole.

Libellé précis de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
OPAH copropriétés dégradées : étude pré-opérationnelle	QPV Ewües	Ville de Cluses	107 388 €	42 %	44 745 €	Oct 2015	8 mois

Pour mémoire, opération en cours faisant l'objet d'un cofinancement de l'ANAH :

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

Libellé de l'opération	Echelle (QPV ou Ewües)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANAH	Montant de subvention ANAH	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude redynamisation commerciale	QPV Ewües	Ville de Cluses	30 000 €	50%	15 000 €	AUTOMNE 2016	4 mois
Etude urbaine globale	QPV Ewües	Ville de Cluses	100 000 €	10%	10 000 €	Dès signature du protocole	4 mois
Etude chauffage urbain	QPV Ewües	Ville de Cluses	12 500 €	40%	5 000 €	NOV 2016	3 mois

Etude commerciale	QPV Ewües	EPARECA	11 628.00 € (TTC)	33,33%	3 876.00 €	2ème semestre 2017	1
Redynamisation commerciale expertise juridique et foncière	QPV Ewües	EPARECA	25 772.00€ (TTC)	33,33%	8574.00€	2ème semestre 2017	1
Etude urbaine globale	QPV Ewües	Villes de Cluses	113 475.00 € (HT)	10,00%	11 347.50 €	1 ^{er} semestre 2017	1
Etude chauffage urbain	QPV Ewües	Villes de Cluses	15 625.00 € (HT)	39,60%	6 187.50 €	1 ^{er} semestre 2017	1

Pour mémoire opération en cours faisant l'objet d'un cofinancement de la CdC :

OPAH copropriétés dégradées : étude pré-opérationnelle	QPV Ewües	Ville de Cluses	107 388 €	21 %	22 372 €	Oct 2015	8 mois
--	-----------	-----------------	-----------	------	----------	----------	--------

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

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes pourrait intervenir financièrement dans l'étude redynamisation commerciale du quartier des Ewües portée par la ville de Cluses, à hauteur de 5 000 €.

Modalités de financement par l'Etablissement public national d'aménagement et restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA) du programme de travail.

Etude commerciale	QPV Ewües	EPARECA	11 628.00 € (TTC)	33,33%	3 876.00 €	2ème semestre 2017	1
Redynamisation commerciale	QPV Ewües	EPARECA	25 772.00€ (TTC)	33,33%	8574.00€	2ème semestre 2017	1

expertise juridique et foncière							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

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

Sans objet

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

~~Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de la date de signature de ce dernier. Il s'achève le 30 septembre 2017. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), et, à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.~~

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

A. La durée d'exécution du programme physique

Chaque maître d'ouvrage est tenu au respect du calendrier individuel des opérations prévu au programme physique tel que détaillé aux articles 9 et 10 du présent protocole.

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 01/03/2017, et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 30/06/19

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

B. La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du 15/09/16.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle de la dernière opération + 4 ans.

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

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

Par ailleurs étant retenus en Intérêt Régional, le représentant local de l'ANRU sera systématiquement associé à l'élaboration des cahiers de charges des études, aux réunions de travail et comités de pilotage.

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

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

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

Dès lors que les études seront suffisamment avancées pour connaître le volume de logements détruits et réhabilités, des échanges auront lieu avec Action Logement afin de déterminer les contreparties en conformité avec le Règlement Général de l'ANRU (cf point 6 du RGA).

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

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

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1. – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 67 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

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

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 53 997 284 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 67. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah²

L'attribution et le versement des subventions de l'Anah s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

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

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

L'aide accordée par la Caisse des Dépôts, est estimée à 29 985€ répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 6 bis. Cette aide sera précisée dans une convention à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe financière, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

A préciser le cas échéant:

Au titre du présent protocole de préfiguration, la participation financière de l'EPARECA est estimée à 12 450€ réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 6.

13.4. Le respect des règlements de l'ANRU

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

13.5 Contrôle et audits

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

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

13.65. Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- La suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- le réexamen du protocole de préfiguration pouvant appeler la signature d'un avenant ;
- la requalification du financement prévu dans le protocole qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole.

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

13.76. Clause de renégociation du protocole

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

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

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

13.87. Traitement des litiges

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

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

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

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

SIGNATAIRES de l'AVENANT

L'État,

représenté par
Monsieur le préfet,

Pierre LAMBERT

Et Monsieur le
sous-préfet de
Bonneville,
Bruno CHARLOT



La 2CCAM,

représentée par
son président,
Loïc HERVÉ

autorisé par
délibération



La Ville de Cluses,

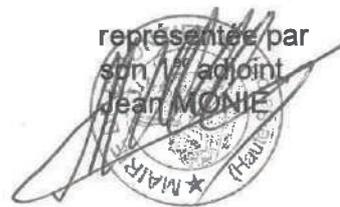
représentée par
son maire,
Jean-Louis MIVEL

autorisé par délibération



**La Ville de
Scionzier,**

représentée par
son adjoint
Jean MONIE



**Le Conseil
départemental de
la Haute-Savoie,**

Représenté par
son président,
Christian MONTEIL

autorisé par
délibération

**Le Conseil régional
Auvergne
Rhône-Alpes,**

Représenté par
son président, Laurent
WAUQUIEZ

autorisé par délibération

L'ANAH,

représentée par
Pierre LAMBERT

L'ANRU,

représentée par

Pierre LAMBERT

**La Caisse des Dépôts
et Consignations**

représentée par son
Directeur régional

Philippe BLANQUEFORT

Halpades,

représenté par
Alain BENOISTON

L'EPARECA

représenté par sa
directrice générale

Valérie LASEK

1 0 SEP. 2017

ANNEXES

Annexe 1 : plans de situations

Annexe 2 : localisation des projets

Annexe 3 : PLH 2CCAM 2016-2021

Annexe 4 : Carte CGET du QPV

Annexe 5 : organigramme équipe projet renouvellement urbain

Annexe 6 : ~~Tableau recap financier protocole juillet 16~~

tableau financier des opérations faisant l'objet d'un cofinancement ANRU et fiches descriptives de ces opérations

Annexe 6 bis : tableau financier des opérations faisant l'objet d'un cofinancement de la CDC

Annexe 7 : planning général (juillet 2016)

Annexe 8 : gouvernance du contrat de ville

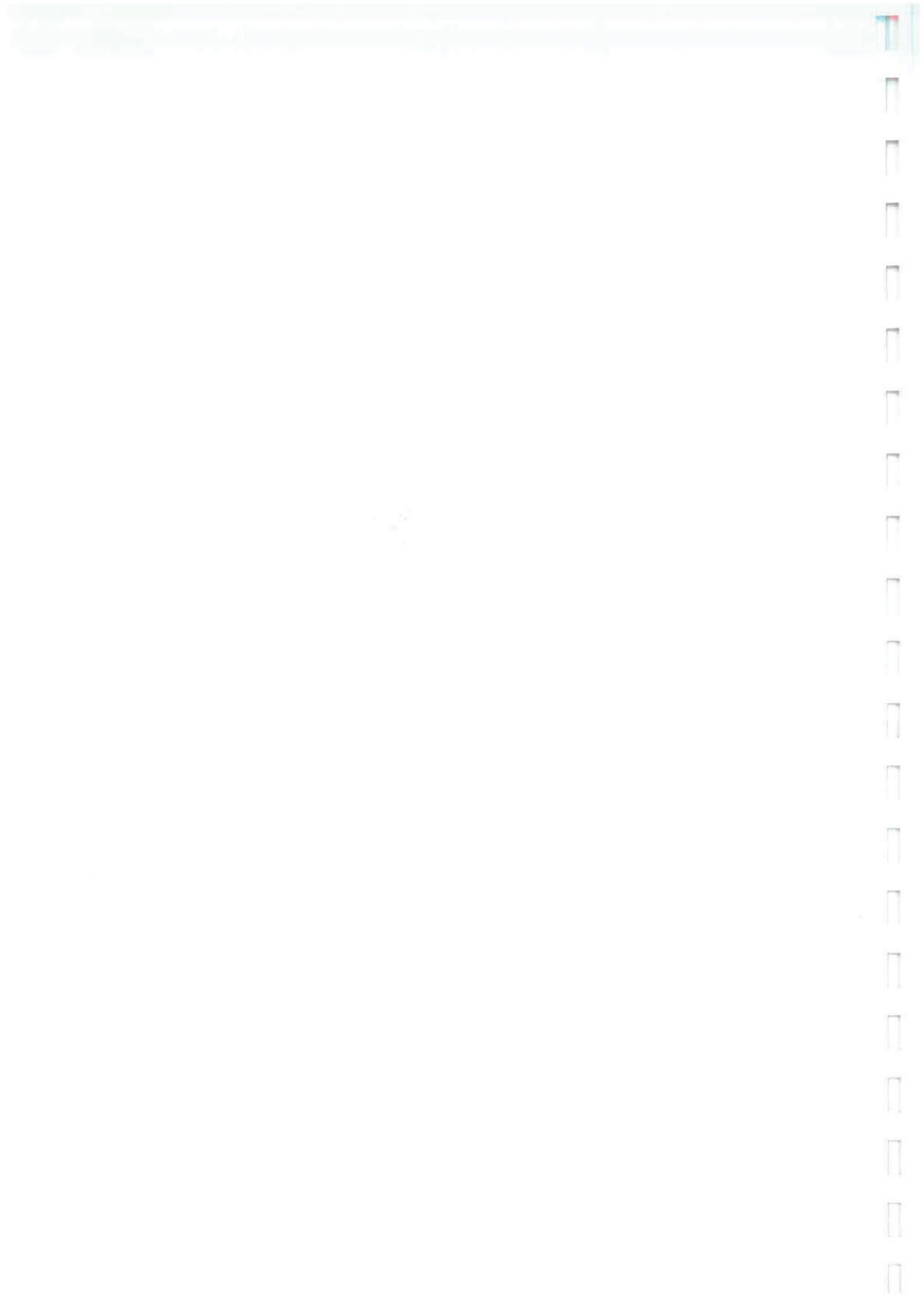
Annexe 9 : délibération 2CCAM

Annexe 10 : suivi opérations prévisionnelles (juill 2016)

Annexe 6 bis

Tableau de financement
CDC

Libellé de l'opération	Echelle (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage	Montant prévisionnel de l'opération	Subvention CDC	Date de démarrage	Durée de l'opération en semestre
Étude urbaine globale	QPV les Ewües	ville de Cluses	11 3475€ (HT)	11 347,50 €	1er semestre 2017	1
Etude chauffage urbain	QPV les Ewües	ville de Cluses	15625€ (HT)	6 187,50 €	1er semestre 2017	1
Etude commerciale	QPV les Ewües	EPARECA	11 628,00 €(TTC)	3 876,00 €	2ème semestre 2017	1
Redynamisation commerciale : expertise juridique et foncière	QPV les Ewües	EPARECA	25 772,00€ (TTC)	8 574,00 €	2ème semestre 2017	1
Total				29 985 €		



**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 DE CLUSES	Intitulé de l'opération Etude urbaine globale
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Il s'agit d'affiner la faisabilité au regard des éléments de programmation de l'étude Flash déjà produite : tout d'abord en faisant une analyse critique de la programmation (vérifier la pertinence) et ensuite en proposant un plan d'aménagement durable actualisé avec plusieurs variantes.</p> <p>Prenant pour base cette étude, cette phase doit permettre d'approfondir le diagnostic, de vérifier les enjeux d'aménagement de la zone et les orientations proposées lors des études précédentes quant à leur organisation spatiale, et d'actualiser l'approche financière de l'opération.</p> <p>Cette étude peut se décomposer en deux phases :</p> <p>1) La mission d'urbanisme consistera notamment à : déterminer les périmètres opérationnels, les bilans financiers et le phasage d'une ou plusieurs opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre d'étude le cas échéant, préparer les pièces nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de ces projets.</p> <p>2) Une mission de programmation/réhabilitation des équipements publics (notamment les deux groupes scolaires) qui doit vérifier la faisabilité financière de réhabilitation des équipements publics présents. Cette mission sera notamment orientée vers la problématique des deux groupes scolaires présents et l'éventuel projet de regroupement/extension, en fonction des besoins identifiés dans l'étude « équipements publics » détaillée ci-après.</p>

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Cluses	
Quartier de rattachement de l'opération 74081 Cluses 6074003 Les Ewûes	
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		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

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	1 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) :

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 MÉNAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	113 475,00 €	27,90%	31 659,53 €
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			

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	113 475,00 €	montant TTC :
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	70 467,98 €	
	EPCI :		
	DEPARTEMENT :		
	REGION :		
	BAILLEUR :		
	CDC :	11 347,50 €	
	EUROPE :		
	ANAH :		
	AUTRE :		
	ANRU :	31 659,53 €	
	Total des co-financements :	113 475,00 €	
Dont prêts :	PRETS :		
	PRET CDC :		
	PRET BONIFIE AL :		
Commentaires particuliers, le cas échéant			

Le bénéficiaire, représenté par : Jean-Louis MIVEL
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à Cluses

le

Signature

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) COMMUNE DE CLUSES	Intitulé de l'opération Etude équipements publics structurants
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° Identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU)

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :</p> <p>En fonction des orientations stratégiques proposées par les études urbaines, la collectivité devra s'interroger sur les impacts des choix d'aménagement pour les familles. Ainsi, les besoins en matière de structures d'accueils de jeunes enfants, d'établissements scolaires et d'accueils de loisirs seront étudiés pour correspondre au mieux à ces besoins identifiés.</p> <p>Cette étude spécifique serait intégrée dans un volet plus global qui consisterait en l'élaboration d'une Analyse des Besoins sociaux de la ville</p>

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Cluses	
Quartier de rattachement de l'opération 74081 Cluses 6074003 Les Ewües	
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		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

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	1 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) :

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 MEMOIRE ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES MOYENS D'APPUI AU PILOTAGE OPERATIONNEL	21 675,50 €	50,00%	10 837,75 €
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			

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	21 675,50 €	montant TTC :
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	10 837,75 €	
	EPCI :		
	DEPARTEMENT :		
	REGION :		
	BAILLEUR :		
	CDC :		
	EUROPE :		
	ANAH :		
	AUTRE :		
	ANRU :	10 837,75 €	
	Total des co-financements :	21 675,50 €	
Dont prêts :	PRETS :		
	PRET CDC :		
	PRET BONIFIE AL :		
Commentaires particuliers, le cas échéant			

Le bénéficiaire, représenté par : Jean-Louis MIVEL
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à Cluses

le

Signature

**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 DE CLUSES	Intitulé de l'opération directeur général adjoint chargé de la 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)

Objectifs et contenu de l'opération

<p>Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble : Chargé de la politique de la ville à l'échelle de la ville de Cluses, le directeur général adjoint (DGA) est notamment le chef du projet de renouvellement urbain. A ce titre, il pilote les études prévues au protocole de préfiguration ainsi que l'élaboration de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le DGA consacra plus de 50 % de son temps à au volet renouvellement urbain.</p>
--

Localisation de l'opération

Périmètre de l'opération QPV	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de rattachement Cluses	
Quartier de rattachement de l'opération 74081 Cluses 6074003 Les Ewües	
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		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	0,50			

