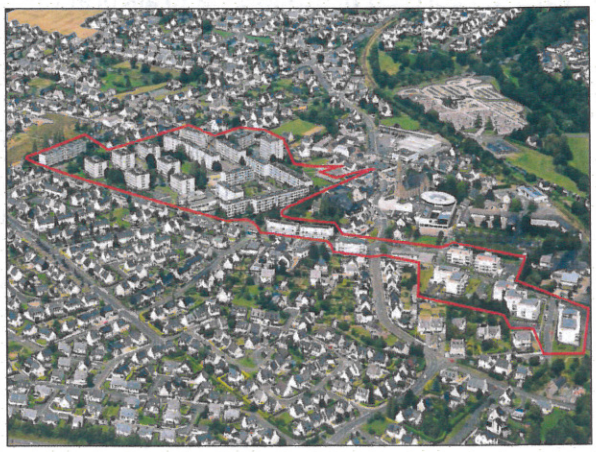
PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-BRIEUC

Balzac à Saint-Brieuc



Iroise à Ploufragan



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Agence nationale de l'habitat Anah

Caisse des Dépôts

SAINT-BRIEUC Agglomération Baie

VILLE DE Saint-Brieuc

Ploufragan

Terre & Baie Habitat
O.P.H. de Saint-Brieuc Agglomération

CÔTES D'ARMOR HABITAT

Sommaire du protocole de préfiguration ANRU de Saint-Brieuc Agglomération

Préambule..... ...p.4

Article 1. Quartiers d'intervention..... .....p.7

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers..... ..p.8
2.1 Orientations du Contrat de Ville 2015-2020.....p.8
2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain.....p.9

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration.....p.18

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration.....p.18

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage.....p.21

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain...p.21

Article 7 . Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.....p.25

Article 8. Gouvernance et conduite de projet.....p.25
8.1 Gouvernance.....p.25
8.2 Conduite de projet..... p.25
8.3 Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés....p.28

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail.....p.28
9.1 Modalités de financement par l'ANRU de la conduite de projet de renouvellement urbain.....p.28
9.2 Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail p.29
9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail..... .....p.31
9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de Travail.....p.31
9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires p.32

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration.....p.32

Article 11. Durée du protocole de préfiguration.....p.32

Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'ANRU.....p.32

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration.....p.33
13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement.....p.33

13.2 Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole.....p.33
13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole.... p.33
13.4 Contrôle et audits.....p.34
13.5 Conséquences du non-respect des engagements p.34
13.6 Clause de renégociation du protocole.....p.35
13.7 Traitement des litiges.....p.35
13.8 Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence.....p.35

Annexes :

Annexe 1 : Quartier Balzac de Saint Brieuc.....p.37
1. Plan du quartier qui fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.....p.38
2. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.....p.39
3. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.....p.40
4. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation.....p.48

Annexe 2 : Quartier de l'Iroise à Ploufragan.....p.49
1. Plan du quartier qui fera l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'ANRU.....p.50
2. Plan présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.....p.51
3. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.....p.60
4. Le Programme de Rénovation Urbaine projeté.....p.63

Annexe 3 : Saint-Brieuc Agglomération.....p.64
1. Mission Saint-Brieuc Agglomération : Equilibre territorial / identification des relocalisations p.65
2. Planning de réalisation des actions du programme de travail.....p.66

Annexe 4 : Description de la gouvernance et de la conduite de projet.....p.67

Annexe 5 : Tableau financier du protocole p.68

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

SIGNATAIRES

- *Etat (le préfet du département)*
- *ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU »*
- *L'Anah*
- *Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor, désignée ci-après SBA*
- *Ville de Saint-Brieuc*
- *Ville de Ploufragan*
- *Terre et Baie Habitat, désigné ci-après TBH*
- *Côtes d'Armor Habitat, désigné ci-après CAH*
- *Caisse des dépôts, désignée ci après CDC*

Préambule

Le quartier Balzac-Ginglin / place de la Cité au sein de la Ville de Saint Brieuc, ainsi que le quartier de l'Iroise de la Ville de Ploufragan, tous deux situés au sein de l'agglomération de Saint-Brieuc figurent dans la liste des quartiers d'intérêt régional établie par l'ANRU.

A ce titre, le présent protocole propose une démarche de projet urbain intégré pour les quartiers. Celui-ci s'inscrit dans la stratégie communautaire en faveur des quartiers prioritaires formalisée dans le Contrat de Ville de l'agglomération. La démarche de projet pour les quartiers Balzac à Saint-Brieuc et de l'Iroise à Ploufragan vise ainsi à contribuer à cette stratégie d'ensemble, sous forme d'un protocole de préfiguration contractualisé notamment avec l'ANRU annexé au Contrat de ville.

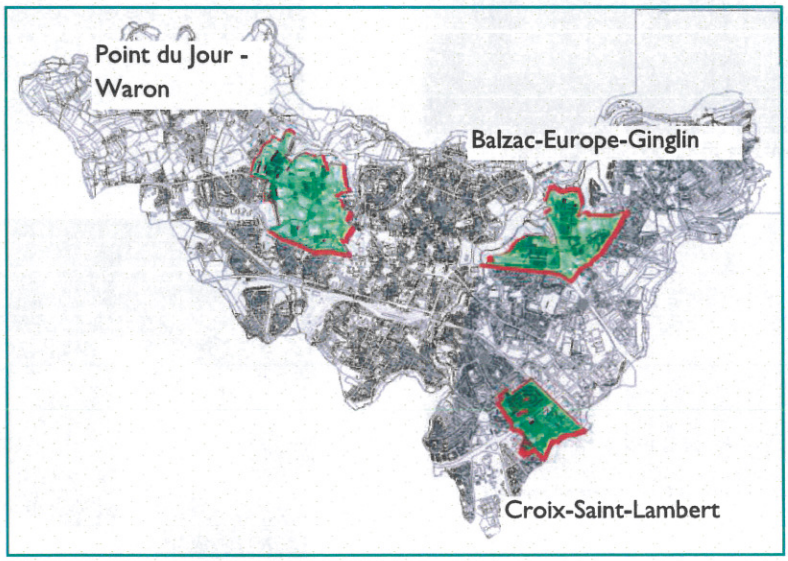
Le territoire de l'agglomération briochine est déjà engagé dans une démarche de rénovation urbaine depuis plus de dix ans : les quartiers Balzac-Europe-Ginglin et Croix-Saint-Lambert ont bénéficié d'une Convention avec l'ANRU signée le 21 décembre 2006. Le quartier Waron Point du Jour a également fait l'objet d'une Convention locale de rénovation urbaine signée le 31 mai 2011.
D'autres projets de renouvellement urbain ont parallèlement été menés sur le quartier des Coteaux à Plédran, et antérieurement Le Légué à Plérin.

Les Villes, Saint-Brieuc Agglomération, les bailleurs et leurs partenaires s'appuient sur cette expérience et les savoir-faire développés au cours de ces dix ans pour concevoir et conduire

une nouvelle étape du renouvellement urbain du territoire pour le quartier Balzac à Saint-Brieuc et le quartier de l'Iroise à Ploufragan.

Bilan de la rénovation urbaine

Localisation des quartiers du PRU I



Source : Ville de Saint Brieuc

Le Plan Stratégique Local conduit en 2013-2014 a permis d'en rappeler les principales réalisations :

PRU quartier Croix Saint-Lambert :

41 643 420 € d'investissement

14 226 460 € de subvention ANRU

321 logements locatifs sociaux démolis

126 constructions neuves sur site (hors rétrocessions Foncière Logement)

392 logements réhabilités et résidentialisés

Près de 6,3 M € d'aménagement par la Ville de Saint-Brieuc

La réhabilitation de l'école et la requalification du centre commercial en cœur de quartier

PRU quartier Europe – Balzac – Ginglin :

59 821 386 € d'investissement, dont 19 939 283 € de subvention ANRU

312 logements locatifs sociaux et une copropriété démolis

91 constructions neuves sur site (hors rétrocessions Foncière Logement)

634 réhabilitations

1105 résidentialisations

Près de 9,5 M € d'aménagement par la Ville de Saint-Brieuc

L'aménagement d'une nouvelle voie de transport en commun en site propre par Saint-Brieuc Agglomération

De nouveaux équipements de qualité (piscine Aquaval, Maison du Petit Enfant, CLSH)



Construction logements neufs Croix-Saint-Lambert



City stade Europe



Extension du centre commercial Croix-Saint-Lambert



La Maison du Petit Enfant « Le Cerf Volant » Europe-Balzac-Ginglin

PRU quartier Point du Jour - Waron :

26 876 301 € d'investissement
1 470 000 € de subvention ANRU

Démolition de 155 logements prévus en deux phases : une première début 2015 et une seconde courant 2016

Réhabilitation avec un niveau de qualité équivalent à celui BBC pour 48 logements neuves sur site (hors rétrocessions Foncière Logement)

Aménagement des espaces publics en cours réhabilités et résidentialisés

Reconstruction par Côtes d'Armor Habitat de 58 logements sur site et 97 hors site



Opération Balavoine Waron



Opération de réhabilitation Waron

Le quartier des Coteaux à Plédran

L'image du quartier a été largement modifiée, et la répartition de la population dans la ville a permis une plus grande mixité sociale dans la commune. Cette opération a entraîné la sortie du quartier des Coteaux, au sens strict, de la géographie prioritaire, le quartier ayant été démoli. Toutefois, la ville de Plédran reste un territoire de veille active car la population précaire est toujours présente, même si l'opération a permis une amélioration des conditions de vie.

Quartier des Coteaux à Plédran:

27 654 088 € d'investissement
Pas de subvention ANRU

Démolition de 194 logements

87 constructions neuves sur site

36 logements réhabilités

Aménagement des espaces publics

De nouveaux équipements de qualité (Salle communale, école)

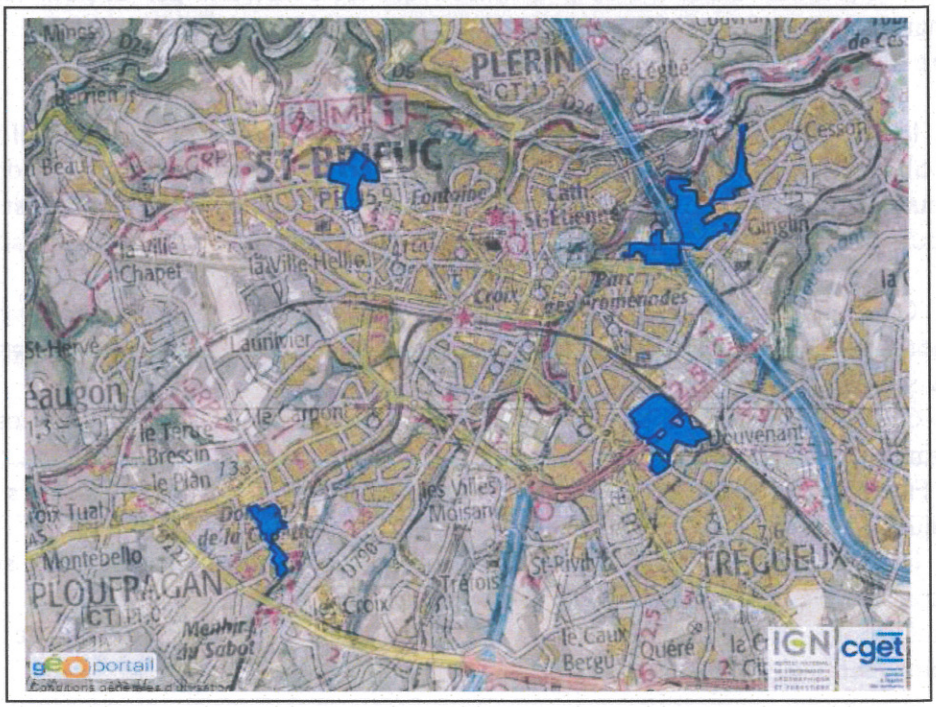


Les Coteaux à Plédran



Article 1 . Quartiers d'intervention

Géographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville



Source : http://www.cget.gouv.fr/actualites/carte-quartiers-prioritaires-politique-ville

Les quartiers retenus au titre du protocole de préfiguration ANRU de Saint-Brieuc Agglomération sont :
- le quartier Balzac de Saint-Brieuc (partie ouest du secteur en bleu au nord est de la carte ci-dessus)
- le quartier de l'Iroise à Ploufragan (secteur en bleu au sud ouest de la carte ci-dessus)

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

2.1 Orientations du Contrat de Ville 2015-2020

Les **enjeux** du contrat de ville sont les suivants :
– L'équilibre des peuplements : éviter que la population soit repoussée en périphérie
– Mener à bien la rénovation urbaine en s'appuyant sur les projets communaux et en favorisant le vivre-ensemble
– Améliorer l'image des quartiers
– La mixité à l'échelle des quartiers (usages, fonctions, populations…) dans le respect des valeurs républicaines.
– Agir sur tous les leviers pour maîtriser les charges liées au logement

Afin de favoriser ces enjeux, le contrat de ville définit des **axes transversaux** :
– Une rénovation urbaine qui ouvre les quartiers, qui les connecte avec le reste de la Ville, en favorisant la mobilité des habitants
– Une rénovation urbaine qui allie l'urbain et le social, afin de permettre aux habitants de s'approprier leur cadre de vie, de garantir un bien vivre-ensemble et d'accompagner les personnes en situation de détresse sociale
– Une rénovation urbaine « de proximité » qui est construite par et pour les habitants, en prenant appui sur les expériences réussies des opérations réalisées
– une logique de développement durable

Mais le contrat de ville ne se limite pas à définir des grandes orientations : il fixe également des **objectifs opérationnels**, avec la désignation d'un pilote responsable de leur mise en exécution. Ainsi, sur le volet « cadre de vie et rénovation urbaine », il est explicitement indiqué le concours aux objectifs de l'ANRU avec les objectifs opérationnels suivants :

- 1 : Continuer à s'adapter aux situations individuelles de chaque habitant relogé et tenir compte de ses capacités financières, ses possibilités de mobilité, son intégration dans un nouvel environnement social > Bailleurs
- 2 : Ouvrir les quartiers et éviter les formes d'urbanisme qui renferment les quartiers sur eux-mêmes > Bailleurs
- 3 : Favoriser les implantations de commerces et d'activités dans les quartiers > Communes, bailleurs
- 4 : Intégrer dans le Plan Local de l'Habitat de l'agglomération les enjeux stratégiques du contrat de ville et les projets de rénovation urbaine > SBA
- 5 : Disposer d'un observatoire des données sociales et urbaines afin de répondre aux besoins identifiés > SBA

- 6 : Adapter le parc locatif social aux évolutions démographiques et sociales de la population notamment le vieillissement, en tenant également compte des besoins de la population jeune > Bailleurs
- 7 : Adapter le parc privé, notamment les copropriétés dégradées, aux évolutions démographiques et sociales de la population, notamment le vieillissement en tenant également compte des besoins de la population jeune > Communes
- 8 : S'appuyer sur les gardiens d'immeubles pour favoriser la proximité et le lien social avec les habitants lorsqu'ils existent, et chercher à les réintroduire dans les quartiers qui n'en accueillent plus > Bailleurs
- 9 : Conforter la gestion urbaine de proximité, et les diagnostics en marchant, temps de citoyenneté et de vivre-ensemble > Communes
- 10 : Favoriser pour les habitants l'appropriation des mutations de leur cadre de vie, notamment par un travail de mémoire > Communes
- 11 : Lutter contre la précarité énergétique > Bailleurs
- 12 : Favoriser l'aménagement de jardins partagés dans les quartiers> Communes
- 13 : Accompagner l'acte d'habiter (auto-réhabilitation accompagnée, maîtrise de l'énergie, consommation de l'eau, usage paisible du logement) > Bailleurs
- 14 : Intégrer la problématique des quartiers prioritaires dans le projet de Campus Mazier > SGPU
- 15 : S'appuyer sur les espaces de proximité > Communes
- 16 : Poursuivre la démarche de labellisation des quartiers afin d'affirmer leur dimension qualitative > Communes
- 17 : S'appuyer sur le plan stratégique local pour les quartiers qui ont bénéficié de l'ANRU I > Communes
- 18 : Mettre en place la conférence intercommunale du logement pour œuvrer en faveur de la mixité sociale > SBA
- 19 : Favoriser les espaces de rencontre entre acteurs dans les quartiers > Communes/Bailleurs

2.2 Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le volet urbain du **contrat de ville** repose sur une stratégie intégrée pour les quartiers de l'agglomération briochine.
Il propose les axes stratégiques suivants pour la rénovation urbaine et le cadre de vie :

- Une rénovation urbaine qui ouvre les quartiers, qui les connecte avec le reste de la ville, en favorisant la mobilité des habitants
- Une rénovation urbaine qui allie l'urbain, le social, afin de permettre aux habitants de s'approprier leur cadre de vie, de garantir une vie sociale apaisée et d'accompagner les personnes en situation de détresse sociale
- Une rénovation urbaine « de proximité » qui est construite et suivie avec et pour les habitants, en prenant appui sur l'expérience réussie de l'ANRU

Les politiques publiques structurantes sociales et urbaines de l'agglomération de Saint-Brieuc sont étroitement articulées entre elles et favorisent le renouvellement urbain :
- Le **Schéma de Cohérence Territorial (ScoT),** défini à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc, vise à accueillir de nouveaux ménages par une offre de logements et de services adaptée, tout en assurant une maîtrise de la consommation de l'espace. Le SCOT privilégie ainsi le renouvellement urbain comme mode de développement prioritaire, complété en tant

que de besoin par des extensions maîtrisées de l'urbanisation, selon des objectifs de densité définis par typologie de communes.
- Le **Programme Local de l'Habitat (PLH),** dont les objectifs sont notamment de programmer et de produire du logement sur l'ensemble du territoire, d'assurer un accès égal au logement sur l'agglomération, de contribuer à la mixité sociale, de répondre aux préoccupations environnementales par la reconquête du parc de logements privés existants et par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain des quartiers d'habitat public.
- Le **Plan de Déplacements Urbains (PDU),** qui permet de desservir au mieux l'ensemble du territoire. La desserte par TEO des quartiers d'habitat social de la Ville de Saint-Brieuc constitue, au-delà du service immédiat rendu aux habitants, un atout majeur pour leur intégration au reste de la Ville, mais aussi un appui au changement d'image et à leur renouveau.
- La **plateforme de l'insertion sociale et professionnelle** constitue un enjeu majeur pour les quartiers et, avec la mise en œuvre des clauses sociales, s'appuie sur la commande publique sur l'essentiel des grands chantiers du territoire de l'agglomération.
- Le **contrat de ville de SBA** prévoit la prise en compte du taux de logement locatif social par commune comme l'un des critères retenus parmi d'autres afin de favoriser la péréquation entre communes membres.

Tous les enjeux devront être réalisés dans un souci **d'implication renforcée** des habitants notamment avec **l'implication des Conseils Citoyens**, pour favoriser l'appropriation des **nouveaux espaces** et la **création d'un nouvel usage du quartier** et d'une vie sociale renouvelée pour tendre à une meilleure **qualité de vie** au sein du quartier.

Les Villes et SBA souhaitent ainsi repenser les interventions dans le cadre d'un **projet d'ensemble** et intégrer le devenir du quartier à une échelle plus large, afin d'identifier à terme sa vocation et lui permettre de bénéficier par cet effet d'entraînement des dynamiques plus larges sur le territoire briochin.

L'enjeu sera d'accompagner un **retournement d'image** des quartiers, en s'appuyant sur les atouts du site (urbains, paysagers, fonctionnels) et les forces vives locales.

Les premiers objectifs opérationnels pour Saint-Brieuc Agglomération porteront sur :
- la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- la relocalisation des logements à l'échelle de l'agglomération (identifier les potentiels de relocalisation)

2.2.a. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain sur le quartier Balzac à Saint-Brieuc

Orientations stratégiques

Le Plan Stratégique Local de 2014 et le rapport de mai 2014 « le PNRU briochin : un projet inachevé ou au milieu du gué ? » ont permis de faire un bilan du PRU et d'identifier les enjeux auxquels les quartiers sont confrontés et les réponses à apporter.
Ainsi le quartier Balzac est constitué d'un tissu urbain contrasté, qui renforce le sentiment d'espace morcelé, ou les différents espaces ne communiquent pas les uns avec les autres malgré les premiers efforts engagés par le PRU 1.

À titre d'illustration des difficultés qui persistent sur ce secteur, la convention initiale du PRU prévoyait une diversification de l'offre de logements, via notamment la réalisation d'une opération en accession sociale à la propriété face au secteur Balzac sur les terrains de la Plaine. Malgré la qualité de ce projet, ce dernier n'a pas vu le jour, en raison des difficultés de pré-commercialisation du programme (aucun contrat de réservation n'a été effectué sur cette opération de 12 logements, malgré un projet bien situé, de qualité et aux coûts maîtrisés). Le projet a en effet souffert d'une stigmatisation du quartier d'habitat social, créant de fait une situation d'évitement du secteur. De ce fait le terrain pressenti, suite à un avenant à la convention ANRU, a été réorienté vers la création d'un terrain multi-sports.
Le PRU1 ne prévoit pas d'intervention sur le centre social (bâti quelque peu obsolète et stigmatisant), sur l'ancien cinéma Place de la Cité aujourd'hui sous utilisé et peu valorisé et sur le centre commercial Honoré de Balzac en copropriété qui malgré une rénovation en 2010, souffre de la mauvaise image du quartier.
Le parc social du quartier semble souffrir d'une paupérisation due à un chômage marqué, malgré une offre de grands logements traversants. Les problématiques de gestion locative y sont plus prépondérantes que sur le reste du parc de Terre et Baie Habitat.
Ce parc se caractérise par :

- un taux de rotation global moyen qui s'élevait en 2013 à 13,5% et qui a continué sa progression pour dépasser 14,5% en 2014 contre 11,67 % sur le reste du patrimoine (données 2014 TBH)
- La sur-représentation de logements de grande typologie (74 % de T4-T5+ sur le site contre 38% sur le reste du patrimoine), adossée à l'image perçue du quartier, entraîne des difficultés de mise en location
- Fort phénomène de vacance locative qui dépasse les 14% sur le site (tout statut confondu), largement supérieur à la moyenne de l'Office qui se situe entre 7 et 7,5 %
- Les logements libérés nécessitent d'importants travaux de remise en état
- Près de 14% des locataires présentent un niveau d'impayé supérieur à 3 termes (contre 10% sur le reste du patrimoine) ; chiffres arrêtés au 30/04/2015

Le quartier est aussi sujet à des nuisances liées au mauvais usage de la ville (tags), de la récurrence de dégradations, d'intrusions et d'actes de vandalisme ainsi que de phénomènes de regroupements dans les parties communes et une circulation abusive sur certains axes.
Enfin, à l'occasion des ateliers participatifs menés dans le cadre du PSL en 2014 et au-delà de l'expérience réussie du terrain multi-sports, les habitants ont fait le constat de manque de centralité et de lieux de vie communs : pour répondre à leurs attentes et à celles des associations actives sur le quartier. L'ancienne Maison communale Place de la Cité a été évoquée comme potentiel lieu de vie et de centralité.

Malgré ces faiblesses le quartier Balzac présente de nombreuses **potentialités** et atouts de par sa situation géographique et les projets en cours.

- La déconstruction de l'ancienne piscine Gernugan, désaffectée depuis la livraison du nouvel équipement communautaire Aquaval, permettrait de libérer du foncier et contribuerait à requalifier le quartier.

- Le transport en site propre intercommunal TEO compte 2 stations dans le quartier (Balzac et Université) et permet d'améliorer le niveau et la fréquence de la desserte. De plus il permet de mieux connecter le quartier aux différents équipements du territoire (centre-ville, gare) et renforce la cohésion urbaine et sociale en connectant les quartiers, les équipements, les zones d'emploi et le cœur de l'agglomération.
- La Place de la Cité, pourrait devenir un élément structurant du territoire dans le développement du campus étudiants Mazier. La proximité du quartier au campus étudiant est un atout pour l'attractivité du territoire, et un schéma directeur réalisé en 2012 réoriente le développement du secteur vers la formation d'un véritable campus polarisant une part importante de l'offre universitaire et de services associés. Dans ce schéma la réflexion s'articule avec d'autres politiques (transports, logements, urbanisme...) afin de définir un véritable projet territorialisé et intégré dans son environnement urbain immédiat. Pour ce faire, la Place de la Cité ferait office « d'espace de rencontre entre le quartier et l'université ».
- La vallée du Gouédic se situe à proximité du quartier : site hier peu valorisé, la vallée de Gouédic fait désormais l'objet d'un partenariat avec d'une part le conservatoire botanique de Brest qui a accompagné la création d'un arboretum et d'autre part l'Office National des Forêts pour sa gestion.

L'enjeu principal est de rénover le secteur des tours Balzac et la Place de la Cité pour assurer une continuité urbaine de part et d'autre de la RN 12, en confortant l'axe principal du quartier constitué par la rue Balzac, l'avenue Mazier et la place de la Cité, axe reliant le quartier au centre-ville à l'ouest, et sur lequel l'aménagement TEO va se poursuivre. Ce transport en commun en site propre permet d'améliorer la desserte du quartier, avec une station devant les tours de Balzac et une autre station place de la Cité.
Le dernier enjeu est d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain :

- Par la création d'un maillage viaire renforçant l'ouverture du quartier et ses liaisons avec les quartiers voisins,
- Via un aménagement de qualité des espaces publics,
- En favorisant l'accession accompagnée en maison de ville et proposant un parcours résidentiel aux locataires du patrimoine locatif social notamment,
- Par la revitalisation des commerces et des équipements.

Objectifs opérationnels

A ce stade d'avancement, les différents documents comme le plan stratégique local ou le rapport « le PNRU briochin : un projet inachevé ou au milieu du gué ? » ont permis de faire émerger les objectifs suivants sur le quartier pour parachever le PNRU :

1. S'intéresser au devenir des 4 tours (R+10, soit 279 logements) de Balzac, patrimoine du bailleur communautaire Terre et Baie Habitat, dans la même ambition de qualité et de cohérence de traitement que sur les autres sites d'habitat social traités dans le PRU 1. Cette intervention est indispensable pour en finir avec l'image stigmatisante du quartier.

2. Valoriser les équipements n'ayant pas bénéficié d'une intervention dans le cadre du PRU pouvant souffrir d'une image obsolète par rapport aux autres équipements neufs ou réhabilités.
3. Redynamiser le commerce de proximité et l'attractivité du centre commercial H. de Balzac.
4. Réfléchir sur le devenir de la réserve foncière sur le terrain laissé libre par l'abandon de l'opération de la Foncière Logement (rue de l'Avenir), notamment dans un but de renforcer et contribuer à la mixité des fonctions urbaines. Il faut de plus favoriser l'accession accompagnée et proposer des parcours résidentiel aux locataires du parc locatif social.
5. Tirer parti du potentiel du TEO pour accueillir de nouveaux commerces et services et créer des lieux de brassage et de rencontre de la population.
6. Conforter la nouvelle centralité de la Place de la Cité au niveau des logements et commerces pour relier les différents secteurs du quartier (lieux de convivialité, de rencontres, de transports, de commerces, de services,...)
7. Renforcer l'ouverture du quartier et ses liaisons avec les quartiers voisins.
8. Veiller à la bonne gestion et entretien des espaces extérieurs ainsi qu'à leur appropriation par les habitants. Favoriser le mieux vivre ensemble.

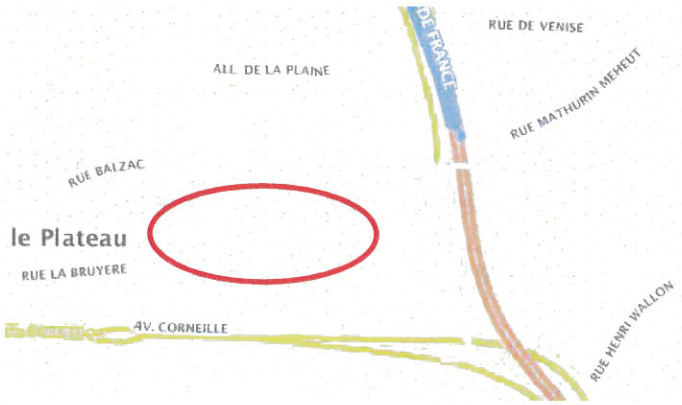
Alors que la rénovation urbaine a permis de requalifier le parc locatif social au cœur des quartiers sensibles, les copropriétés fragilisées, qui assument au sein de ces quartiers une fonction de parc social de fait, n'ont pu bénéficier d'aucune intervention au titre de l'ANRU I. C'est pourquoi, la ville de Saint-Brieuc s'étant engagée depuis dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat à destination des copropriétés fragilisées aux côtés de l'état, de l'ANAH et de l'agglomération, il importe au cœur du quartier de prendre en compte cette problématique qui touche, sur la ville 1 000 logements en copropriétés. À ce jour plus de 200 logements sont concernés sur le seul secteur de l'Europe. La dégradation du bâti du parc privé a été mise en évidence de manière amplifiée du fait de la réussite de la rénovation urbaine par la qualité des réhabilitations du parc de Terre et Baie Habitat.

Identification de deux principaux secteurs de projet

- ***Les tours rue Balzac***

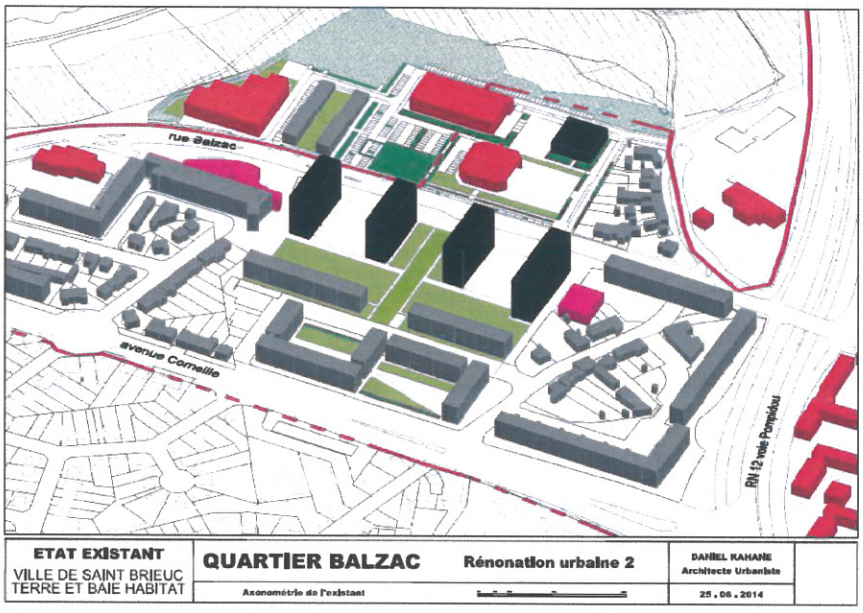
Le changement d'image est nécessaire dans le quartier, les 4 tours de Balzac sont aujourd'hui un élément stigmatisant pour le quartier qui ne s'insère pas dans le tissu urbain environnant. De plus la typologie des logements ne répond plus à la demande, et la vacance est très présente. Une déconstruction des tours est à envisager avec une reconstruction essentiellement hors site à étudier en articulation avec l'offre de transport. Le changement d'image du quartier, au regard des expériences briochines, nécessite un acte emblématique fort. Les attentes des habitants sur le quartier, du fait de la réussite du PRU1 sont grandes, avec par exemple la formation d'une association d'habitants militant en faveur de la déconstruction des tours

Localisation du site



Source : Google maps

Vu 3D du quartier existant

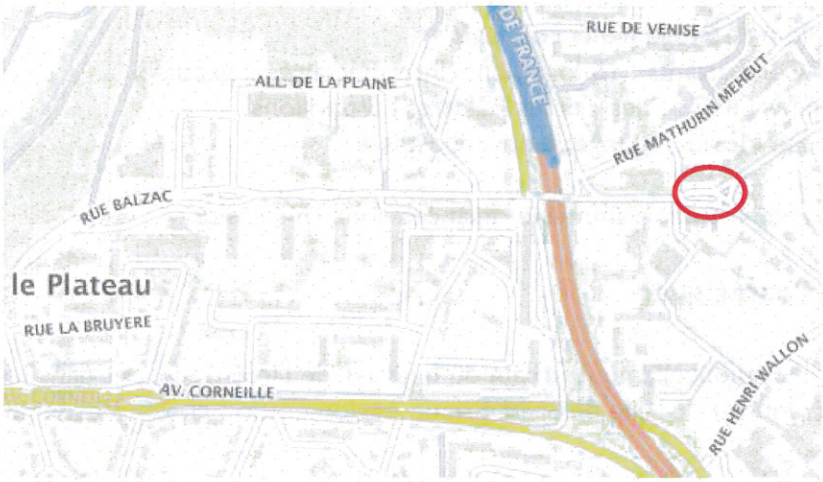


Source : Daniel Kahane juin 2014

- ***<u>La Place de la Cité – secteur Ginglin</u>***

La Place de la Cité (secteur Ginglin) est un secteur connaissant un certain nombre de dysfonctionnements. Sa localisation à proximité de l'université et la présence du TEO confère à la place un rôle de centralité conforté par des commerces très actifs. Cependant, le bâti jouxtant cette place est propriété Terre et Baie Habitat et nécessite une requalification lourde.

Localisation du site



Source : Google maps

2.2.b. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain sur le quartier de l'Iroise à Ploufragan

Par Décret n° 2014-1750 en date du 30 décembre 2014, le quartier de l'Iroise élargi a été retenu comme quartier prioritaire au titre de la Nouvelle Politique de la Ville.
Il figure dans la liste des Projets d'intérêt régional établie par le Conseil d'Administration de l'ANRU le 21 avril 2015.
Le projet de renouvellement urbain concerne la partie nord de ce périmètre correspondant au secteur d'habitat social : 429 logements gérés par un bailleur social unique (O.P.H. Côtes d'Armor Habitat).

Le projet s'inscrit dans la stratégie communautaire en faveur des quartiers prioritaires formalisée dans le Contrat de Ville de l'agglomération.

La démarche de projet pour le quartier de l'Iroise vise ainsi à contribuer à cette stratégie d'ensemble, sous forme d'un protocole de préfiguration contractualisé notamment avec l'ANRU annexé au Contrat de Ville.

Un projet déjà entré en phase opérationnelle

Le réaménagement du quartier en tant que tel a fait l'objet de plusieurs phases d'études en vue de définir un programme et plan d'aménagement cohérent.
Les reconstructions de logements neufs « hors site » en vue du relogement des locataires des immeubles « à déconstruire » ont déjà débutées : certains programmes sont déjà livrés, d'autres devraient démarrer prochainement.

Opérations déjà réalisées :
- « Le Hameau de la Prée » - 15 pavillons (livrés en 2011).
- « La Petite Nöé » - 12 logements intermédiaires (livrés en 2012)
- « Rue de la République » - 8 logements intermédiaires (livrés en 2014)
- « Rue du Calvaire » - 39 logements collectifs (livrés en juin 2015)

Opérations financées en cours ou à venir :
- Menez-Hom : 16 logements collectifs
- Rue des Combattants : 15 logements intermédiaires « passifs »
- Lotissement Le Clos des Terres Belêtres : 5 pavillons
- La Fontaine Morin : 10 logements collectifs

Au total, 120 logements programmés et financés dont 16 sur site.

Orientations stratégiques

Le programme de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise s'inscrit dans les objectifs du volet urbain du Contrat de Ville de Saint-Brieuc Agglomération cités précédemment

Le projet répond également aux objectifs du nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à savoir :

- L'ouverture du quartier vers le centre-ville et les quartiers d'habitats périphériques : bien implanté à proximité immédiate du centre-ville, le quartier de l'Iroise n'offre pourtant que peu de lien avec les équipements structurants du centre. Le projet de renouvellement urbain permettra, notamment à travers les démolitions-reconstructions et le traitement des espaces publics, d'intégrer pleinement ce quartier au centre-ville en l'y accrochant par la création de nouvelles rues, places et cheminements.

- La diversité de l'habitat par la réalisation d'opérations répondant à différentes typologies : habitat collectif, logements intermédiaires, maisons individuelles groupées, en location ou en accession à la propriété. Cette diversité permettra des parcours résidentiels adaptés aux habitants du quartier souhaitant accéder à la propriété. La programmation des opérations a été étudiée pour répondre aux attentes des ménages locaux (seniors, jeunes couples, primo-accédants…). Une partie des espaces libérés par les déconstructions sera dédiée à la promotion privée dans un objectif de mixité sociale.

- Le développement du commerce de proximité par une amélioration des liens avec le centre-ville situé à proximité immédiate et par la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée des opérations de logements. D'ores et déjà, les réaménagements d'espaces publics engagés (mise aux normes du domaine public pour l'accessibilité PMR Place d'Iroise) ont permis l'implantation d'une épicerie au cœur du quartier.

- L'efficacité énergétique en inscrivant le projet dans une démarche environnementale forte : réaliser des bâtiments neufs économes en énergies, favoriser le recours aux énergies renouvelables, limiter l'usage de l'électricité pour le chauffage (préconisation du Pacte Electrique Breton), réhabiliter thermiquement les bâtiments conservés. Les reconstructions répondront a minima à la norme RT 2012 et un programme de 15 logements passifs sera réalisé « hors site ».

- La satisfaction des besoins des habitants dans la durée par des aménagements urbains de qualité incluant des espaces publics de convivialité (jardin partagé, espace multi-sports, aires de jeux) favorisant les échanges et les relations sociales. Le projet

prévoit également une résidentialisation des pieds d'immeubles et une diversité des typologies de logements permettant un parcours résidentiel pour les habitants.

Objectifs opérationnels

Pour la réussite du projet, la Ville de Ploufragan entend mêler étroitement l'urbain et le social. Ainsi, une partie des actions sociales de la Ville ont une transcription dans le plan d'aménagement urbain et dans la programmation du projet.

Sur le plan social, le quartier de l'Iroise est au cœur du projet social de la ville. L'ensemble des actions du C.C.A.S. (programme de réussite éducative et d'accompagnement à la scolarité, actions de soutien à la parentalité, programmes de sorties familiales, actions intergénérationnelles) s'adresse aux publics en situation de précarité et notamment aux habitants du quartier de l'Iroise. Des projets de chantiers éducatifs sont également envisagés dans une démarche de prévention, d'insertion et de lien social. La Ville activera la clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux liés aux réaménagements des espaces publics. De même, le bailleur social Côtes d'Armor Habitat met en œuvre la clause d'insertion sociale conformément à la convention signée avec Saint-Brieuc Agglomération le 24 septembre 2008.

Depuis 2010, une nouvelle structure, « le Tremplin », est implantée au cœur du quartier de l'Iroise. Elle accueille le Centre Social communal et le Pôle « petite enfance » avec un service multi-accueil. Lieu privilégié favorisant la mixité sociale, le Tremplin constitue le point d'ancrage de la politique de la ville en matière de développement social et de prévention de la délinquance.

Sur le plan urbain, le projet de renouvellement du quartier de l'Iroise vise à valoriser et à changer l'image de ce quartier par une opération de déconstruction/reconstruction, la réhabilitation et la résidentialisation des bâtiments non déconstruits et le réaménagement complet des espaces publics.

Les orientations pour la requalification du quartier sont les suivantes :

- Ouvrir le quartier, affirmer sa proximité au centre ville et articuler les espaces urbains ;
- Améliorer les liens avec le pôle commercial du centre de Ploufragan et les équipements publics importants ;
- Apporter une nouvelle réponse sociale en inscrivant l'opération dans un processus de mixité sociale (mixité des âges, des catégories socioprofessionnelles et des revenus…);
- Participer au repositionnement de ce quartier dans la ville ;
- Proposer une nouvelle offre d'habitat : renouvellement des typologies, de l'architecture et de la qualité des opérations.

L'objectif est, qu'à terme, le quartier de l'Iroise soit véritablement intégré au centre-ville de Ploufragan et ouvert sur les secteurs d'habitat périphériques.

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

Sans objet

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

4.a. Programme de travail à l'échelle de l'agglomération

Au-delà de la coordination et de l'animation du protocole, Saint-Brieuc Agglomération va lancer différents travaux :

- Une étude de peuplement et de mixité sociale qui conduira à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, notamment en matière d'élaboration de la stratégie et de la gestion des relogements. La CIET servira également de support de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement locatif social. Ces démarches seront conduites dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) installée par Saint-Brieuc Agglomération qui assurera la concertation avec l'ensemble des acteurs
- l'Identification du foncier de relocalisation des reconstructions, étroitement liée à l'étude pré-citée, à travers la conduite d'études spécifiques pour rechercher des potentialités foncières – immobilières, l'analyse des pistes foncières et immobilières (pré-faisabilité) et la mise en cohérence avec le foncier fléché pour le développement de l'offre HLM
- l'Elaboration d'une convention Insertion, incluant notamment les modalités de mise en œuvre de la clause d'insertion sociale.

4.b. Programme de travail à l'échelle de Saint-Brieuc

Rappel des études et démarches déjà engagées en amont du protocole

- Plan Stratégique Local : diagnostic mené en 2013, orientations et programme d'action concertés en 2014 (maîtrise d'ouvrage Ville de St Brieuc / cofinancement ANRU / prestataire : Espacité)
- Etude de projet urbain « Le PNRU Briochin : un projet inachevé ou au milieu du gué ? » (Maîtrise d'ouvrage Ville de St Brieuc / prestataire : Daniel Kahane & Espacité)
- Etude flash « Favoriser l'implantation de commerces et de services dans les quartiers » portée par la Caisse des Dépôts en partenariat avec Saint-Brieuc agglomération portant sur les quatre quartiers prioritaires de la Croix Saint-Lambert, Balzac Europe Ginglin, Point du Jour, Iroise (Ploufragan) et de façon moins prégnante sur quatre quartiers en forte vigilance au niveau de l'agglomération, en cours
- Etude flash « Renforcer l'animation économique dans les quartiers » portée par Saint-Brieuc Agglomération avec l'ingénierie de la Caisse des Dépôts en partenariat avec Saint-Brieuc agglomération portant sur les quatre quartiers prioritaires de la Croix

Saint-Lambert, Balzac Europe Ginglin, Point du Jour, Iroise (Ploufragan) et de façon moins prégnante sur quatre quartiers en forte vigilance au niveau de l'agglomération, en cours

Etudes et réflexions programmatiques

- Programmation Habitat : réflexion à engager afin de définir des densités recherchées, sur les types de produits et leur inscription dans les parcours résidentiels et le marché à l'échelle de l'agglomération, opportunités pour les quartiers PRU (Balzac – Ginglin – Cité)
- Peuplement et mixité sociale : étude à l'échelle de l'agglomération sur l'occupation du parc social et les orientations en matière de peuplement ; étude menée en lien avec les démarches de Conférence Intercommunale du Logement et Charte de mixité sociale (Contrat de Ville), et de Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)
- Equipements : réflexion à mener sur les opportunités et capacités d'intervention en matière d'équipements publics sur le secteur Place de la Cité et sur le devenir de l'ancienne piscine
- Programmation commerciale : étude de marché et d'opportunité positionnant les commerces actuels dans leur environnement et identifiant les possibilités d'évolution
- Etudes urbaines : projet urbain cadre et rédaction du cahier des prescriptions architecturales et urbaines. Elles reposeront sur trois thèmes principaux
  - l'élaboration des différents schémas d'intention, en lien avec les différents scénarios de déconstruction-reconstruction du secteur de Balzac.
  - la cohérence du projet urbain global.
  - la mise en place d'actions de concertation, sensibilisation et pédagogie auprès des acteurs du projet et habitants des quartiers.

Etudes de faisabilité opérationnelle

- Habitat, en fonction des résultats de l'étude de programmation :
  - Etude de faisabilité sur la réhabilitation des logements de Terre et Baie Habitat situés Place de la Cité
  - Consolidation de la disponibilité des terrains hors site : estimation des coûts et conditions de la mobilisation du foncier (dont site de Ville Bougault)
- Peuplement et mixité sociale, en fonction des orientations communautaires retenues :
  - Elaboration d'un plan de relogement pour Terre et Baie Habitat – identification des possibilités, enjeux de parcours résidentiels, capacités financières des ménages, enjeux de mixité sociale dans les logements d'accueil
- Commerces, en fonction des conclusions de l'étude de programmation et selon les opportunités :
  - études pré-opérationnelles de montage des éventuelles interventions en faveur des commerces existants (coûts, portage, financement, calendrier…)
  - études sur la programmation opérationnelle et le montage financier d'éventuels commerces en RDC d'immeubles de Terre et Baie Habitat

- En fonction des orientations urbaines et habitat retenues, étude technique sur les démolitions des 4 tours Balzac : contraintes amiante, coûts de sécurisation
- Chauffage urbain durable : réflexions sur le devenir de la chaufferie alimentant les logements de TBH en articulation avec les réflexions sur la boucle énergétique locale.
- Des immeubles ont été identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et ces immeubles figurent dans la convention d'OPAH en cours. Ils pourront faire l'objet, en fonction de démarches et analyses réalisées dans le cadre du suivi - animation, de travaux de réhabilitation.

Accompagnement du projet urbain – projet humain

- Prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise au point et la conduite du projet de protocole de préfiguration NPNRU
- Appui aux ingénieries interne de pilotage de projet des collectivités et des bailleurs, OPCU et AMO soutenabilité financière du projet
- Communication et concertation : installation de la Maison du Projet, préparation de supports, animations des échanges (ingénierie interne Ville)
- Renforcement de la démarche partenariale d'insertion par l'emploi sur le suivi qualitatif des parcours professionnels (ingénierie interne Agglomération)

4.c. Programme de travail à l'échelle de Ploufragan

- **Une étude de maîtrise d'œuvre pour affiner l'Avant –Projet (maîtrise d'ouvrage Ville de Ploufragan)**

Les différentes études réalisées ont permis de définir un projet d'aménagement au stade APS (avant projet sommaire) en cohérence avec les objectifs poursuivis.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise est déjà entré en phase opérationnelle : certaines opérations de logements neufs sont déjà livrées (hors site) et la démolition de la barre D (32 logements) est en cours pour permettre l'aménagement du secteur du « Menez Hom ».

Les phases ultérieures, plus complexes à appréhender du fait des superficies à réaménager et des interactions avec des constructions non démolies, nécessiteront la désignation d'une maîtrise d'œuvre de manière à affiner le projet avant d'engager les travaux.

- **Une étude de réhabilitation/résidentialisation des immeubles non démolis (maîtrise d'ouvrage Côtes d'Armor Habitat)**

Afin de ne pas créer un sentiment de ségrégation entre les habitants des logements neufs et ceux des bâtiments rénovés sur le quartier, il est impératif que les phases de réhabilitation / résidentialisation et de constructions neuves soient réalisées de façons concomitantes. Seule une action globale à l'échelle du quartier permettra d'atteindre l'objectif de valorisation et de « changement d'image ».

A ce titre, le bailleur social Côtes d'Armor Habitat envisage la réalisation d'une étude architecturale pour définir un programme opérationnel de réhabilitation/ résidentialisation des immeubles non déconstruits (277 logements).

Le cahier des charges de l'étude architecturale s'articulera sur :

- Un diagnostic technique complet du bâti portant sur la sécurité, l'accessibilité, la qualité thermique, l'état des équipements.
- Une concertation accrue avec les habitants et leurs représentants afin de préciser leurs attentes.
- L'élaboration d'un projet de résidentialisation / réhabilitation faisant ressortir les enjeux et les solutions techniques, thermiques et architecturales proposées et débattues avec les partenaires.
- La rédaction du cahier des charges et le suivi de l'opération.

Article 5 . Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition des 120 logements restant à démolir sur le quartier de l'Iroise	QPV	CAH	1 440 176 €	Arrêté préfectoral d'autorisation de démolir n°2009-12		

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

La démolition des 152 logements sur le quartier de l'Iroise a été autorisée par arrêté préfectoral (arrêté n°2009-12) en date du 12 novembre 2009.

Le 9 octobre 2015, Côtes d'Armor Habitat a réceptionné les travaux de démolition d'un immeuble de 32 logements (bâtiment D).

Si l'opération était retenue pour un financement par l'Agence - à titre exceptionnel du fait de l'antériorité de l'arrêté préfectoral approuvant la démolition à la signature du protocole - les modalités de prise en compte des dépenses et la nature des dépenses considérées devront être examinées, et le cas échéant validées, par l'ANRU.

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

6.a. Association des habitants et des usagers à l'échelle de l'agglomération

Saint-Brieuc Agglomération associe les habitants et les usagers au projet de renouvellement urbain dans le cadre du contrat de ville en s'appuyant sur le conseil de développement.

6.b. Association des habitants et des usagers à l'échelle de Saint-Brieuc

La ville de Saint Brieuc, riche de son expérience de PRU est déjà très impliquée dans la démarche de de concertation des habitants. Cette concertation prend différentes formes. Elle s'opère via les Ateliers dans le cadre de l'élaboration du plan stratégique local par l'animation d'ateliers participatifs.

La Ville de Saint-Brieuc a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2015 de la mise en place de **3 conseils citoyens**. Ils permettront de conforter les dynamiques citoyennes existantes et de garantir les conditions nécessaires aux mobilisations citoyennes, en favorisant l'expertise partagée, en garantissant la place des habitants dans toutes les instances de pilotage et en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants.

La **Maison du projet** a vocation à être un lieu d'information des habitants sur le projet, lieu de présentation de maquettes, plans, plaquettes, films,... mais aussi lieu de concertation et d'expression des habitants. Afin de favoriser une plus grande proximité avec les habitants du quartier Balzac, la Ville de St Brieuc implantera la Maison du Projet dans un local résidentiel en rez-de-chaussée d'une des tours Balzac. Terre et Baie Habitat mettra ce local à disposition de la Ville. La ville et ses partenaires animeront conjointement ce lieu.

Un **adulte-relais** est recruté à partir du 1e avril 2015 pour assurer l'animation du lieu en lien avec l'ensemble des partenaires et le recueil de la parole des habitants.
Par ailleurs en lien avec la nouvelle organisation de la police municipale, du service travaux de proximité, les espaces de proximité, la gestion urbaine de proximité sera relancée.

6.c. Association des habitants et des usagers à l'échelle de Ploufragan

Concertation dans les phases d'études

Dès les premières études entre 2005 et 2009, les phases de concertation avec la population ont été au cœur de la démarche.

L'étude pré-opérationnelle conduite sur la période 2012-2013 a également permis d'associer la population notamment par :

- 3 ateliers de concertation au cours de l'étude,
- un questionnaire envoyé à chaque habitant sur la problématique des déplacements,
- une réunion publique de présentation du projet.

Concertation pour le relogement des habitants

Côtes d'Armor Habitat organise des entretiens individuels avec chaque locataire concerné par la démolition de son bâtiment afin de mieux identifier leurs souhaits dans le cadre du relogement.

Ainsi, une étude personnalisée est menée avec chaque locataire devant faire l'objet d'un relogement pour :

- Assurer un suivi individuel auprès de chaque locataire (avant/pendant et après le déménagement) en privilégiant 1 à 3 rencontres avec chaque locataire à son domicile ainsi que des rencontres collectives en amont des déménagements (1ères rencontres début 2012) ;
- Reloger tout locataire concerné par la démolition de son logement, dans un logement en adéquation avec sa composition familiale (nombre de pièces/personnes à reloger) et ses capacités financières à régler un loyer ;
- Prendre en charge les frais liés au déménagement et assurer la relation avec l'entreprise de déménagement ;
- Prendre en charge les frais d'accès à l'énergie (gaz, l'électricité et eau) et de suivi postal (pour une période de 6 mois).

Un Comité technique est constitué. Piloté par le bailleur, il associe les représentants de la Ville et du C.C.A.S de Ploufragan, de la Maison du Département de Saint-Brieuc et de la C.A.F. Ce comité technique a pour objectifs :

- De faciliter l'information des locataires à travers des permanences d'informations à destination des habitants du quartier ;
- De promouvoir un travail de mémoire et d'accompagnement au changement de la Cité ;
- De préparer les attributions liées au relogement des locataires de la Cité, avant passage en Commission d'attribution de Côtes d'Armor Habitat ;
- D'accompagner les relogements ;
- De travailler à l'équilibre du peuplement de la Cité.

Concertation dans la mise en œuvre du projet par l'intermédiaire du Conseil Citoyen

La Ville de Ploufragan et son CCAS ont organisé la constitution d'un **Conseil Citoyen** qui a pour mission d'encourager et d'animer la participation des habitants aux projets qui les concernent. Il organise la construction de propositions et de projets dans le quartier, en allant chercher l'ensemble des habitants, en particuliers les habitants qui n'ont pas connaissance de ce qui existe. Deux collèges ont été constitués : un collège des habitants et un collège des associations et des acteurs locaux.

L'animateur du Conseil Citoyen fait remonter aux autres acteurs (Ville, CCAS, bailleur social...) les projets souhaités sur le quartier.

Le Conseil Citoyen sera également représenté dans les instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

Modalités de mise en œuvre d'une Maison du Projet

D'ores et déjà, un espace a été identifié comme « Maison du projet » au cœur du quartier : la Salle Glenmor, située sur la Place d'Iroise, au rez-de-chaussée du bâtiment B, est le lieu où sont organisées les permanences d'informations pour les habitants (informations sur le relogement, les projets, les futurs logements…). C'est aussi le lieu où se réuni le Conseil Citoyen.

L'identité du lieu a été renforcée par la pose d'une fresque sur la façade illustrant les mutations du quartier à venir.

Travail de mémoire

En 2014, la Ville de Ploufragan et son CCAS ont engagé un travail de mémoire sur le quartier de l'Iroise avec les objectifs suivants :

- Reconnaître l'apport des populations les plus pauvres dans l'histoire locale,
- Favoriser l'estime de soi, aider les populations à redevenir acteurs de leur propre vie,
- Encourager la transmission intergénérationnelle,
- Contribuer à l'insertion des populations en difficultés,
- Fédérer et mobiliser les habitants autour d'un projet commun,
- Lutter contre les logiques de ségrégation,
- Créer du lien social, permettre aux habitants de réintégrer le tissu urbain et social de la ville.

Ce travail s'est concrétisé par la réalisation d'un film intitulé « Itinéraire à l'Iroise » réalisé par l'artiste vidéaste Valérie Malek qui a passé deux mois dans un appartement de la Cité, dans l'objectif de recueillir les souvenirs des habitants et d'engager la discussion sur leurs déplacements au quotidien.

Le film a fait l'objet de 3 séances de projections auxquelles étaient invités les habitants du quartier.

Dans le prolongement du film, une exposition photos et vidéo a été réalisée par Valérie Malek.

Ce travail de mémoire s'est poursuivi par la suite par d'autres actions :

- Ateliers BD, en avril et octobre 2015, avec des jeunes de l'Iroise, animés par des professionnels de la bande dessinée, afin de créer des planches de BD sur la vie à l'Iroise, qui seront exposées en décembre.
- Ateliers photos, tout au long de l'année, afin d'exposer l'Iroise dans son évolution, avec la participation du club photos de Ploufragan.
-

Communication sur le projet

La concertation des habitants passe par une bonne information sur le projet et les changements à venir.

A ce titre, la Ville de Ploufragan édite régulièrement des articles dans la Gazette (magazine mensuel de la Ville de Ploufragan) et organise des points d'information avec la presse locale (Ouest France, Télégramme, Le Penthièvre).

Par ailleurs, la Ville envisage la réalisation d'un panneau d'information présentant le projet urbain qui serait implanté au cœur du quartier (proche de la Place d'Iroise).

De son côté, Côtes d'Armor Habitat édite des articles spécifiques sur les projets de renouvellement urbain dans « Le Journal des locataires ».

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

Comme précisé dans l'article 4.a. du présent document, Saint-Brieuc Agglomération va lancer, parmi ses différents travaux, une étude de peuplement et de mixité sociale qui conduira à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, notamment en matière d'élaboration de stratégie et de gestion des relogements.

Article 8 . Gouvernance et conduite de projet

8.1 Gouvernance

Les projets de rénovation urbaine de l'agglomération constituent un des leviers pour atteindre les objectifs du Contrat de ville sur le pilier « cadre de vie ». À ce titre, les PRU seront pilotés conjointement au Contrat de Ville à l'occasion d'instances communes associant l'ensemble des partenaires.

Le Comité de pilotage est commun aux PRU et au Contrat de Ville et se réunira au minimum une fois par an.

Le Comité de Pilotage assure le reporting sur le projet auprès des partenaires et des acteurs locaux, permet de soulever les principaux points de difficulté et d'arbitrer sur les évolutions opérationnelles et programmatiques.

Dans le cadre des évolutions proposées pour le NPNRU, les partenaires proposent d'associer au comité de pilotage les membres de chaque Conseil Citoyen.

Pour compléter ces instances, il est proposé de mettre en place de manière ponctuelle un **comité stratégique.** Ce comité permettrait de regrouper les principaux décideurs (élus de SBA et des Villes, Etat, financeurs) pour la préparation des arbitrages en amont des COPIL et pour répondre de façon efficace aux problématiques opérationnelles de mise en œuvre.

8.2 Conduite de projet

Les conduites de projet sont prévues de manière spécifique à l'échelle de chaque quartier

8.2.a. Conduite de projet à l'échelle de Saint-Brieuc

Le pilotage opérationnel des PRU s'appuie sur les dispositifs déjà éprouvés par les partenaires pour le PRU 1. Au regard des questions spécifiques et opérationnelles de la rénovation urbaine, il est proposé des instances distinctes pour chacun des projets :

Une **revue de projet locale, pour le PRU de Balzac-Ginglin-Place de la Cité à Saint Brieuc** se réunit chaque mois sous la conduite de l'élu en charge de la rénovation urbaine. Cette instance permet de faire le point sur l'avancement du projet, et d'aborder les thématiques financières, le relogement, l'insertion,...Les outils de suivi des différentes actions sont donc mobilisés pour assurer le suivi.

Une revue de projet spécifique annuelle, début juillet, se déroulera comme suit :

- conférence de presse
- revue de projet spécifique en préfecture avec les signataires du projet
- Expositions, invitation des entreprises, habitants
- Visite d'opération sur site
- Revue de projet spécifique élargie aux acteurs sociaux, associations, acteurs de terrain
- Plénière du Conseil Municipal

Les collectivités mobilisent leurs équipes en place pour la conduite du projet intégré, et sollicitent des renforcements de moyens humains nécessaires au regard de la complexité des opérations :

- Ville de Saint Brieuc :
    - Direction de projet
    - Secrétariat du projet et suivi administratif et financier (2 personnes)
    - Ingénieur Travaux
    - Service Communication
- Saint Brieuc Agglomération Baie d'Armor :
    - M. le Directeur de la DACV
    - Service habitat - DACV
    - Service insertion – DACV
    - Tout autre service ou direction en fonction des thèmes abordés et des besoins

Le bailleur Terre et Baie Habitat mobilise l'ensemble de ses équipes, sous l'impulsion de la direction générale, dans la continuité de son engagement dans le PRU 1. A ce titre, les services suivants seront particulièrement mobilisés et participent aux études et instances de projet aux côtés des collectivités :

- Direction générale
- Direction de la maîtrise d'ouvrage

- Direction financière
- Direction de la gestion locative
- Chef de projet

Concernant la **Gestion urbaine de proximité**, la Ville de Saint-Brieuc prolonge l'organisation mise en place à l'occasion du PRU1, durant toute la durée de mise en œuvre du protocole de préfiguration, afin de gérer cette « situation d'attente ».
Pour le relogement, l'expérience tirée par le bailleur, la Ville, l'agglomération et l'Etat du PRU I montre l'enjeu de démarches claires et formalisées, tant vis-à-vis des financeurs que pour les ménages concernés. La mise en place d'un **comité technique de relogement** régulier est nécessaire pour y parvenir. Il s'appuiera sur des tableaux de bord partagés et régulièrement renseignés par le bailleur. La fréquence des comités techniques sera à échelonner en fonction du nombre de familles concernées, ou selon d'autres modalités à définir.

8.2.b. Conduite de projet à l'échelle de Ploufragan

Le pilotage opérationnel du projet est assuré par la Ville de Ploufragan et son CCAS en collaboration étroite avec Côtes d'Armor Habitat et SBA au sein d'une revue de projet dans le cadre duquel sont abordées les questions techniques liées au projet (opérations de démolition et construction neuves, aspects liés au relogement...)

La composition du comité de pilotage opérationnel variera en fonction des thèmes abordés et des besoins et en tout état de cause associera au moins deux fois par an Saint-Brieuc Agglomération et le Conseil départemental pour apprécier sous tous ses aspects, l'avancée globale du projet.

Les collectivités mobilisent leurs équipes en place pour la conduite du projet :

• **Ville de Ploufragan et CCAS :** La Ville de Ploufragan et le CCAS mobilisent l'ensemble de leurs équipes sous l'impulsion de la Direction Générale. A ce titre, les services suivants seront particulièrement mobilisés :

- Direction générale de la Ville : M. le Directeur Général des Services
- Direction générale CCAS : M. le Directeur CCAS
- Services Techniques de la Ville : Directeur des Services Techniques / Responsable Urbanisme et Affaires Foncières / Bureau d'Etudes
- Service Finances : Responsable Finances
- Service Marchés / Assurances / Affaires Juridiques : Responsable Marchés / Assurances / Affaires Juridiques

• **Côtes d'Armor Habitat :** Le bailleur social Côtes d'Armor Habitat mobilise également l'ensemble de ses équipes sous l'impulsion de la Direction Générale. A ce titre, les services suivants seront particulièrement mobilisés :

- Direction Générale : Mme la Directrice Générale de Côtes d'Armor Habitat
- Direction de la Clientèle et des Ressources Humaines : M. le Directeur de la Clientèle et des Ressources Humaines

- Relations Clientèle : Responsable du Service Relations Clientèle
- Proximité : Responsable de site / Agent de proximité

- Gestion Urbaine et Concertation : Responsable du Service Gestion Urbaine et Concertation / Médiatrice
- Direction du Patrimoine : M. le Directeur du Patrimoine
  - Gestion du Patrimoine : Responsable du Service Gestion du Patrimoine / Responsable Réhabilitations
  - Travaux Neufs : Responsable du Service Travaux Neufs / Monteur d'opérations / Conducteur d'opérations
- Direction Financière : M. le Directeur Financier

• Saint-Brieuc Agglomération :

- Le Directeur DACV
- Service Habitat – DACV
- Service insertion – DACV
- Tout autre service ou direction en fonction des thèmes abordés et des besoins

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

8.3.a. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés à l'échelle de Saint-Brieuc

Sans objet

8.3.b. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés à l'échelle de Ploufragan

Sans objet

Article 9 . Opérations financées au titre du programme de travail

Le financement des opérations par l'ANRU est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Le financement du programme de travail a été réparti entre l'ANRU et la Caisse des dépôts (pas de financements croisés)

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois

SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION - CONDUITE DE PROJET						
Directeur Accompa-gnement et Cadre de Vie Chef du Service Habitat-Logement Référent habitat public social	SBA	57 500 €	Non financés par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
TOTAL		**57 500 €**				
SAINT-BRIEUC - CONDUITE DE PROJET						
Chef de projet Ville	Ville	57 500 €	Non financé par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
Chef de projet TBH	TBH	57 500 €	Non financé par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
Gestion locative TBH	TBH	57 500 €	Non financée par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
TOTAL		**172 500 €**				
PLOUFRAGAN - CONDUITE DE PROJET						
Equipe projet Ville de Ploufragan	Ville	57 500 €	Non financée par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
Equipe projet CAH	CAH	57 500 €	Non financée par l'ANRU	Conduite de projet interne		18 mois
TOTAL		**115 000 €**				

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION - ETUDES							

Création de la CIL	SBA				Stratégie – Peuplement		
Etude de peuplement (convention d'équilibre territorial) (p.18)	SBA	40 000 €	50%	20 000 €	Stratégie – Peuplement		18 mois
Equilibre territorial / relocalisation des reconstructions (p.18)	SBA	80 000 €	50%	40 000 €	Stratégie – Peuplement		18 mois
Convention Insertion (p.18)	SBA				Etude économique		18 mois
TOTAL		**120 000 €**		**60 000 €**			
SAINT-BRIEUC - ETUDES							
Elaboration du protocole de préfiguration	Ville	15 000€	Non retenue et non financée au titre du protocole		Conduite de projet externe	Réalisée	
Communication (p.20)	Ville	6 000€	50%	3 000€	Stratégie		18 mois
Etudes urbaines (p.19)	Ville	20 000 €	50%	10 000€	Stratégie		18 mois
Etude de faisabilité place de la Cité (p.19)	TBH	20 000 €	50%	10 000€	Faisabilité – étude technique	Juin 2016	9 mois
Plan de relogement – MOUS 1e phase (p.19)	TBH	20 000 €	50%	10 000€	Relogement – étude de peuplement	Juin 2016	12 mois
Etude technique opportunité de démolition Tours Balzac (p.19)	TBH	60 000 €	50%	30 000€	Faisabilité – étude technique	Juin 2016	12 mois
Divers (étude réseaux, géomètre) (p.19)	Ville	10000	Non retenus et non financés au titre du protocole		Etude technique		
TOTAL		**151 000 €**		**63 000 €**			

PLOUFRAGAN - ETUDES							
Rédaction de la convention ANRU	Ville	ND	Non retenue et non financé au titre du protocole		Conduite de projet interne		
Communication (p.24)	Ville	6 000 €	50%	3 000 €	Stratégie		
Etude de maîtrise d'œuvre pour avancer de l'Avant –Projet vers le stade PROJET (PRO) (p.20)	Ville	100 000 €	Non financée au titre du protocole		Etude technique		
Etude de réhabilitation / résidentialisation des immeubles non démolis (p.20)	CAH	20 000 €	50%	10 000 €	Etude technique	Mars 2016	9 mois
TOTAL		**126 000 €**		**13 000 €**			

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
SAINT-BRIEUC - ETUDES - FINANCEMENT ANAH							
OPAH Copropriétés Suivi-animation (p.20)	Ville de St Brieuc				Stratégique	08/12/2014	60
TOTAL							

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
SAINT-BRIEUC - ETUDES - FINANCEMENT CDC							

AMO Finances et OPC Urbain et rédaction de la convention NPNRU	Ville	60 000 €	20%	12 000 €	Conduite de projet externe		18 mois
Programmation économique et commerciale (p.19)	Ville	20 000 €	50%	10 000€	Etude économique	Juin 2016	9 mois
Etudes pré-opérationnelles implantation de commerce (p.19)	TBH	5 000 €	50%	2 500€	Etude économique	Juin 2016	9 mois
Etude chauffage urbain durable (p.20)	Ville	10 000€	50%	5 000€	Etude technique		
TOTAL		**95 000 €**		**29 500 €**			

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

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

Sans objet

Article 10 . Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

Sans objet

Article 11 . Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à compter de la date de signature de ce dernier et prend fin à la signature des conventions PRU ; il s'achève dans un délai de 18 mois maximum.
Avant le terme de ce délai, 2 conventions PRU seront signées.

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 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 de renouvellement urbain.

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

13.1 Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

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

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

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

13.3 Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 Le financement des opérations par l'ANRU

Le tableau financier type 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 136 000 €, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier.
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'Anah

Sans objet

13.3.3 Le financement des opérations par la Caisse des dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 4, 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

Sans objet

13.4 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 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 de la convention 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.).

13.5 Conséquences du non-respect des engagements

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

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

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

13.6 Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole 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.

13.7 Traitement des litiges

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

13.8 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.

Fait à Saint-Brieuc, le 14 AVR. 2016

Le Préfet des Côtes d'Armor
Le délégué territorial de l'ANRU
Le délégué local de l'Anah

Le Président de Saint-Brieuc Agglomération

Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts

Caisse des Dépôts
Centre d'Affaires Sud
19B, rue de Châtillon
CS 36518
35065 RENNES Cedex

La Directrice générale de Côtes d'Armor Habitat

CÔTES D'ARMOR HABITAT
6, rue des Lys
B.P. 55
22440 PLOUFRAGAN
Tél. 02 96 94 12 41

Le Directeur général de Terre et Baie Habitat

Le Directeur Général,

Terre & Baie Habitat
O.P.H. de Saint-Brieuc Agglomération

François BILLIEMAZ

Le Maire de la Ville de Saint-Brieuc

Le Maire de la Ville de Ploufragan

MAIRIE de PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor)

Rémy MOULIN

ANNEXE 1

Quartier Balzac à Saint-Brieuc

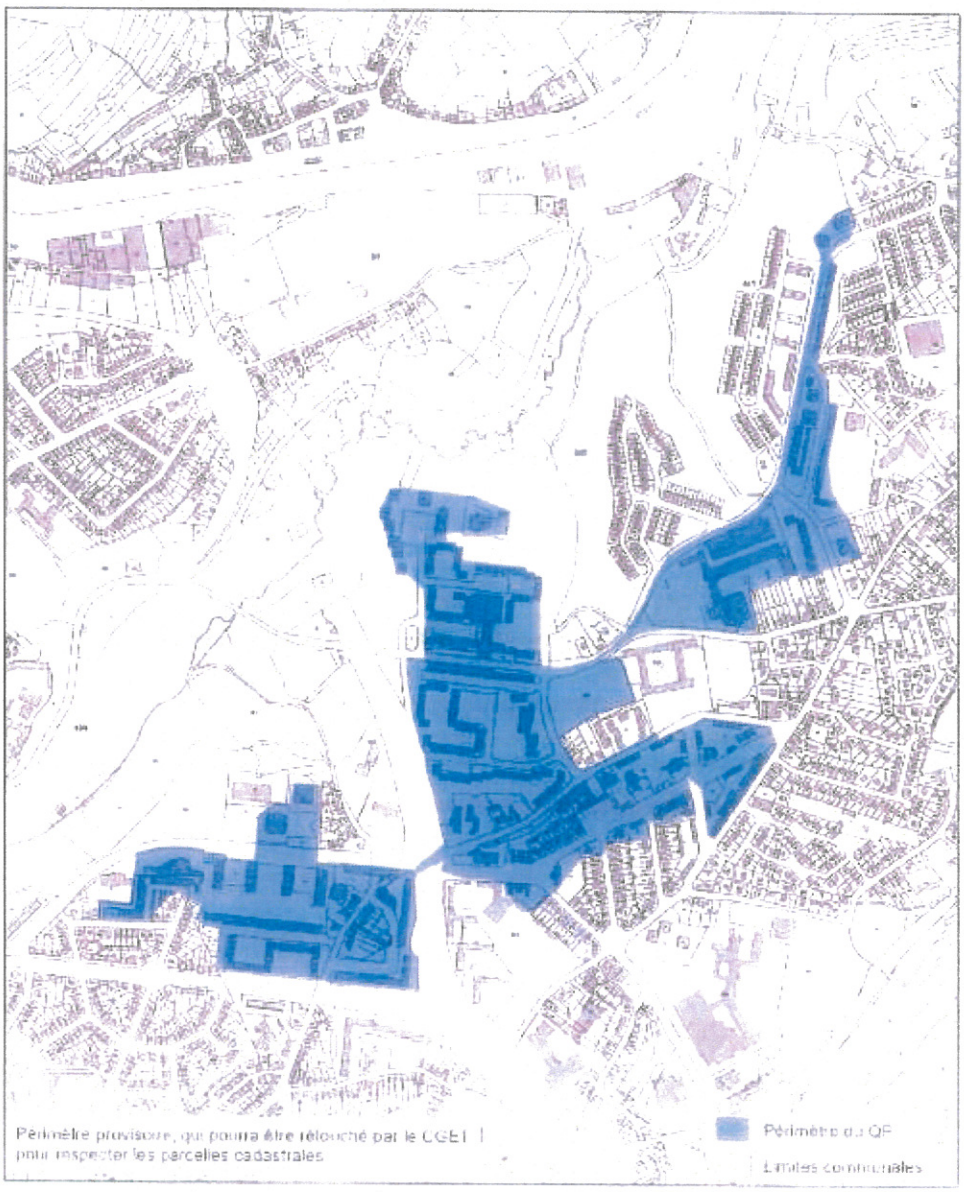
I - Plan du quartier objet du Projet de R.U. cofinancé par l'ANRU

Département : Côtes d'Armor

Commune : Saint-Brieuc

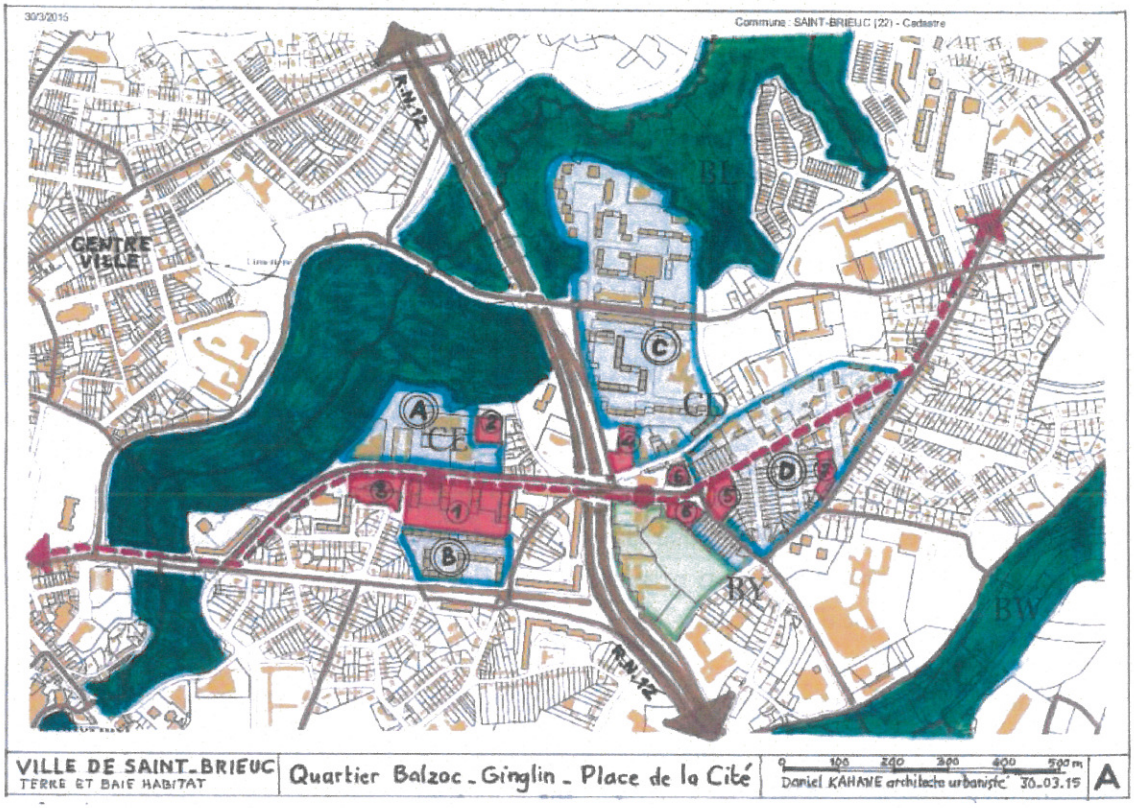
CA Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor (SBABA)

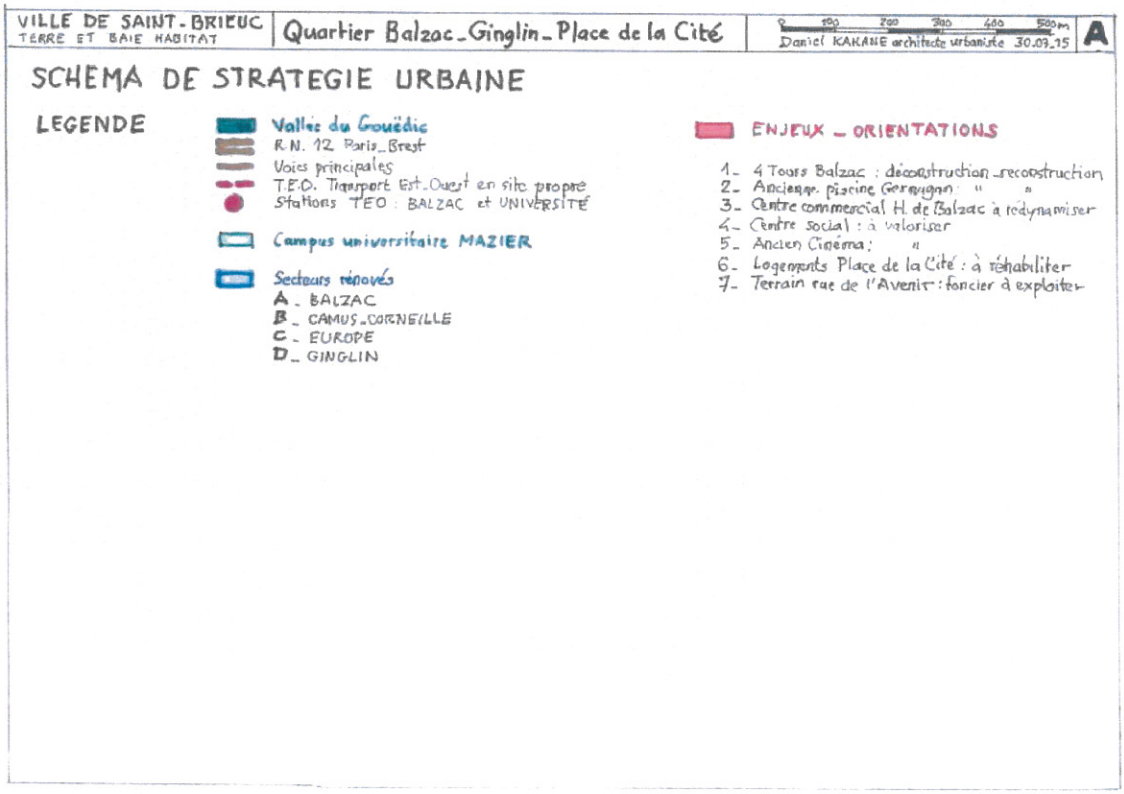
Quartier : Le Plateau/Europe/Balzac



Source : BD PARCELLAIRE©IGN CGET

2 - Plans des orientations stratégiques retenues pour le Quartier de Balzac





3 - Synthèse du diagnostic et études déjà réalises

3.1 Plan Stratégique Local de Saint-Brieuc, Espacité-Pluricité, 2015

Le Plan Stratégique Local de Saint-Brieuc a été élaboré en plusieurs phases de 2013 à début 2015. Une première phase du PSL sous forme d'analyses quantitatives, qualitatives et d'entretiens, réalisée en 2013, a permis d'établir un bilan partagé du PRU pour les quartiers Croix-Saint-Lambert et Europe-Balzac-Ginglin et d'identifier des pistes d'enjeux, support à un débat local organisé dans une deuxième phase sous forme d'ateliers territoriaux participatifs et de groupes de travail en 2014.

Contrairement aux deux autres quartiers (Croix-Saint-Lambert et Europe-Ginglin) pour lesquels le PRU (2006-2016) a permis de porter un programme opérationnel majeur et largement visible, le secteur de Balzac-La Plaine n'a reçu qu'une intervention morcelée non aboutie, largement marquée par l'abandon de l'opération en accession sociale rue Balzac, et l'image d'un quartier encore stigmatisé dans l'agglomération briochine. L'aménagement de TEO (transport en commun en site propre) et surtout la réflexion engagée sur le devenir des tours Balzac relèvent d'une attente forte pour agir plus intensément sur ce secteur.

Bien qu'ayant bénéficié d'une intervention moindre, le quartier Balzac-La Plaine présente des atouts et potentialités aussi bien humains qu'urbains et fonctionnels, repris ci-dessous :

- Des aménagements d'espaces de proximité concertés avec les habitants et usagers, à travers l'aménagement du mail en direction de Camus-Corneille (chantier école Adaléa) et la Plaine des sports Balzac (mobilier urbain et installations sportives en plein air répondant à la demande des habitants, fortement utilisés par des personnes de tous âges);
- L'implantation en entrée de quartier d'une nouvelle piscine Aquaval, équipement innovant et exemplaire d'intérêt communautaire (première piscine française chauffée au biogaz) ;
- Une population jeune et dynamique : en 2010 (source INSEE), 48% de la population du quartier du Plateau (nouveau périmètre de géographie prioritaire) avait moins de 30 ans, contre respectivement 37% et 36% à l'échelle de la Ville de Saint-Brieuc et de l'agglomération briochine ;
- Des opportunités en termes de desserte TCSP (aménagement de l'axe de transport de BHNS TEO, avec un arrêt positionné devant le quartier, permettant un accès direct à la gare) et de foncier mutable (question du devenir des tours Balzac, de l'ancienne piscine Gernugan) ;
- Une proximité avec le Campus Mazier et la Vallée du Gouëdic insuffisamment exploitée, aussi bien en termes de cheminements piétons et cycles qu'en matière de liens d'animation ou de formation.

Toutefois, des points d'attention perdurent, à prendre en considération dans le cadre de la réflexion sur le devenir des tours Balzac, et l'intégration du quartier dans le grand paysage urbain, en lien avec les fonctionnalités du territoire élargi :

- L'image du secteur Balzac reste négative et stigmatisée vis-à-vis de la population briochine, marquée par la perception d'un site regroupant fragilités sociales et petite délinquance. L'échec de la pré-commercialisation de l'opération en accession sociale à la propriété est venu illustrer ce constat, les primo-accédants lui préférant un habitat pavillonnaire sur les communes périphériques de Saint-Brieuc, pour un tarif relativement proche ;
- La moindre intervention sur ce secteur entraîne un risque de décrochage vis-à-vis du reste du quartier inscrit dans le PRU, et la perspective d'une centralité uniquement tournée vers la place de la Cité, le Campus et Europe-Ginglin, sans lien avec Balzac ;
- Alors que les 240 logements Camus-Corneille ont profité d'une réhabilitation à hauteur de 25 851€ par logement, les tours Balzac n'ont pas bénéficié d'intervention. En l'absence de travaux ou d'une stratégie pouvant valoriser les logements et permettre d'initier une stratégie de peuplement active, le parc de Balzac rencontre une fragilité et une paupérisation de ses occupants ;
- Bien que rénovée il y a une quinzaine d'années, la galerie commerciale en copropriété, peu attractive et connotée, tourne le dos à la circulation.

Le PSL avait permis de qualifier le quartier dans la situation suivante : « **un quartier au milieu du gué soumis au devenir des tours Balzac ».**
En comparaison avec le quartier Croix-Saint-Lambert, la vocation stratégique du quartier Balzac avait été envisagée de la façon suivante :

Scénarii / Quartiers	Croix Saint-Lambert	Balzac – Europe - Ginglin
1 – Les quartiers stabilisent leur développement urbain et social	La CSL reste un quartier « rénové », dont l'attractivité tient largement à sa proximité avec le centre-ville → réorganisation autour de ses nouvelles fonctions et structures	BEG reste un quartier « rénové » → réorganisation d'Europe-Ginglin autour de leurs nouvelles structures / des difficultés se creusent pour Balzac
2 – Les quartiers poursuivent leur objectif de mixité	La CSL devient un quartier « comme les autres » → capitalisation sur le changement d'image initié par la démolition des tours	BEG devient un quartier « comme les autres » → capitalisation sur le changement d'image pour Europe-Ginglin / concentration des efforts sur Balzac et opportunités foncières de la Plaine
3 – Le rôle des quartiers prioritaires avec un développement autour du pôle gare	La CSL joue le rôle assumé de quartier « populaire » → développement du lien à l'emploi	BEG joue le rôle assumé de quartier « populaire » → développement du lien à l'emploi et l'intermodalité
4 – Les quartiers profitent d'une position affirmée de ville universitaire spécialisée	Pas d'impact direct pour la CSL → développement du lien à la formation	BEG offre des opportunités foncières, d'activités et de services pour le développement d'un quartier à majorité « universitaire »
5 – Les quartiers tirent parti de leur proximité avec la façade maritime	Pas d'impact direct pour la CSL → développement du lien à l'emploi	BEG offre des opportunités foncières et des qualités paysagères et environnementales pour le développement d'un quartier « vert et bleu » au sein d'une cité bretonne et portuaire réaffirmée

3.2 Le rapport « le PNRU briochin : un projet inachevé ou au milieu du gué ? », Ville de Saint-Brieuc, 2014

Le PSL avait mis en évidence d'une part la réussite du PNRU sur la Croix Saint-Lambert ayant initié la refonte globale et durable de l'image de ce quartier, par notamment l'acte fort de déconstruction des cinq tours, et d'autre part la nécessité de parachever le travail engagé sur le quartier Balzac Europe Ginglin.

Quartier prioritaire, le secteur Europe-Balzac-Ginglin a fait l'objet d'investissements majeurs au titre du PRU 1, d'un montant d'environ 60 millions d'euros. Pour autant, l'évolution du projet a davantage permis une requalification des secteurs Europe et Ginglin, le quartier Balzac, depuis les tours jusqu'à la place de la cité, n'ayant été que partiellement traité.

Le secteur Balzac présente en effet une forme urbaine contrastée. L'abandon de l'opération de construction en accession sociale est venu accentuer ce sentiment d'espace morcelé avec

le quartier d'habitat social, les équipements (piscines Aquaval et Gernugan, écoles de la Vallée et Honoré de Balzac, gymnase...), les copropriétés, l'habitat pavillonnaire et la résidence universitaire Gernugan, ces espaces ne communiquant que peu entre eux.

Pour autant, le quartier de Balzac le Plateau a bénéficié de nombreuses interventions : qu'il s'agisse de la création de la piscine Aquaval, d'un programme neuf de 26 logements locatifs sociaux et d'aménagements d'espaces publics de qualité.

Toutefois, la convention pluriannuelle initiale du PRU prévoyait une diversification de l'offre de logements à travers les opérations de démolition – reconstruction de logements locatifs sociaux, mais également via la réalisation par le bailleur Armor Habitat d'opérations en accession sociale à la propriété, dont un programme de 12 logements en PSLA secteur La Plaine. Or, malgré la qualité du projet proposé (logements labellisés BBC Effinergie, maisons de ville avec garage et jardinet privatif...) et d'importantes mesures mises en œuvre par les acteurs locaux (efforts sur le prix du foncier, publicités dans les médias locaux, etc.), Armor Habitat a rencontré d'importantes difficultés de pré-commercialisation de ce programme.

Le projet a en effet souffert d'une stigmatisation ancienne du quartier d'habitat social situé de l'autre côté de la rue Balzac, créant de fait une situation d'évitement du secteur.

Suite à l'abandon du programme de diversification, l'aménagement d'un multisport largement concerté avec les habitants a été réalisé sur site.

La déconstruction de l'ancienne piscine obsolète et hors d'usage permettrait de libérer du foncier et contribuerait à la requalification du quartier.

Le centre commercial Honoré de Balzac malgré l'implantation de la Poste lors de sa requalification en 2000, souffre aussi désormais de ce sentiment d'inachevé.

Quant à l'ancien cinéma Place de la Cité, lieu emblématique au cœur de l'ancienne cité jardin, sa très large sous-utilisation et son manque de valorisation sont mis en évidence par l'arrivée de TEO (Transport Est Ouest) et le réaménagement de la place de la Cité.
Des constats de **difficultés sociales demeurent**, et le quartier Balzac semble être plus particulièrement exposé à un phénomène de paupérisation, qui parait être un prolongement direct d'une situation de chômage qui s'enkyste. Malgré une offre de grands logements traversants (présentant pour certains une vue sur mer), les problématiques de gestion locative y sont plus prépondérantes que sur le reste du parc de TBH, en lien direct avec l'image du quartier.

En conclusion, l'enjeu principal est de rénover le secteur des tours Balzac et la Place de la Cité pour assurer une continuité urbaine de part et d'autre de la RN 12, en confortant l'axe principal du quartier constitué par la rue Balzac, l'avenue Mazier et la place de la Cité, axe reliant le quartier au centre-ville à l'ouest.

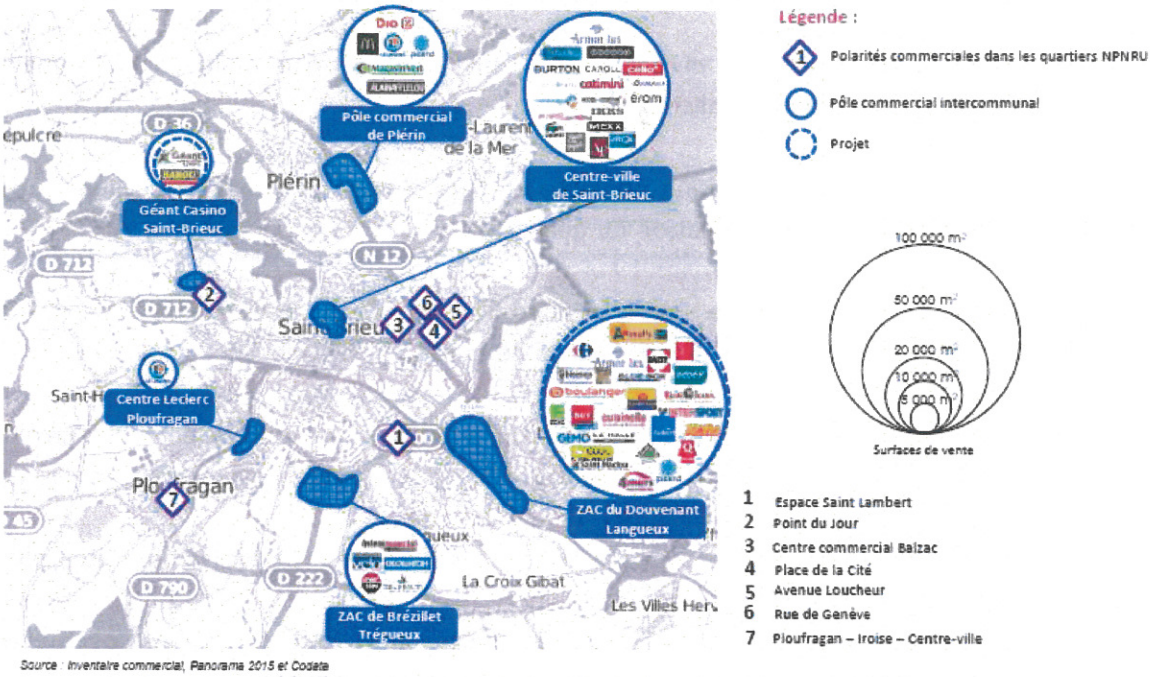
L'autre enjeu important est d'améliorer et de diversifier l'habitat compte tenu de l'état du parc immobilier existant.

Le dernier enjeu et non le moindre est d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain :

- Par la création d'un maillage viaire renforçant l'ouverture du quartier et ses liaisons avec les quartiers voisins,
- Via un aménagement de qualité des espaces publics,
- En favorisant l'accession accompagnée en maison de ville et proposant un parcours résidentiel aux locataires du patrimoine locatif social,
- Par la revitalisation des commerces et des équipements.

3.3 Etude-flash « Implantation de commerces et de services dans les quartiers prioritaires de l'agglomération de Saint-Brieuc », Caisse des Dépôts, Juin 2015

A l'échelle de l'agglomération de Saint-Brieuc, le quartier Balzac se trouve globalement à l'écart des zones de chalandise et des flux principaux de circulation, ce qui réduit les zones de consommation autour des commerces du quartier.



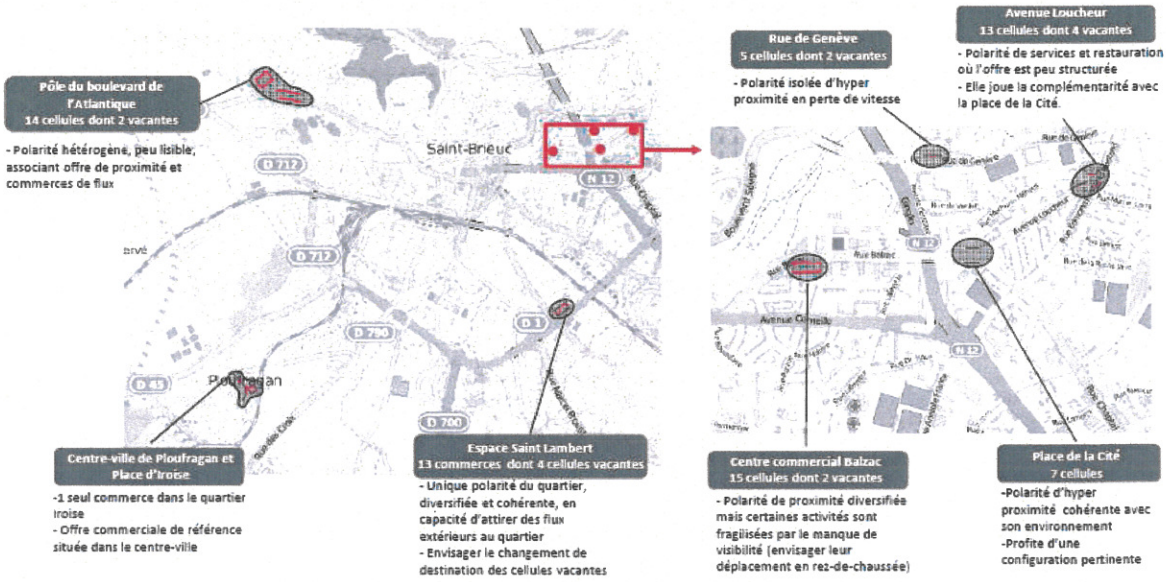
Les implantations commerciales de l'agglomération briochine

Le quartier « Europe Balzac le Plateau la Ville Bastard » a des pôles de qualité hétérogène dont deux espaces stratégiques :

- Le centre commercial Balzac disposant d'une forte densité mais dont la configuration actuelle mérite d'être revue.
- La place de la Cité, d'hyper proximité, qui propose une offre cohérente.

Et deux espaces marginaux :

- L'avenue Loucheur
- La rue de Genêve

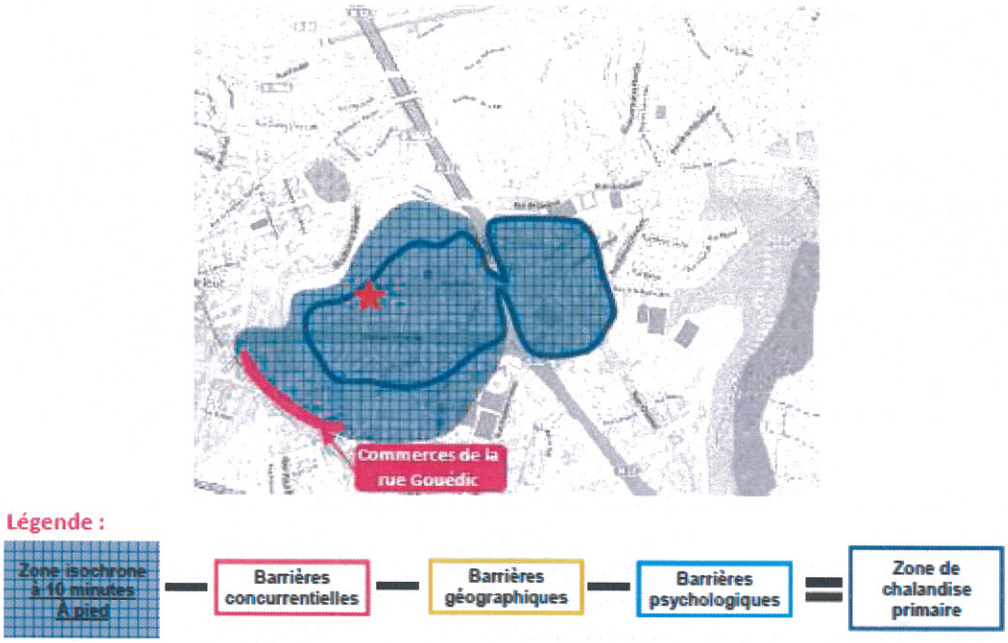


Implantations commerciales des QPV et structures commerciale du quartier Europe-Blazac-Ginglin

L'offre commerciale du quartier NPNRU bénéficie cependant de la proximité d'équipements qui peuvent favoriser le développement de flux : le pôle universitaire (résidence étudiante et site d'enseignement), de nombreux équipements scolaires (dont 2 lycées) et une maison de retraite, des équipements sportifs du côté de Balzac.
L'offre de la rue de Genève reste isolée de ces flux.
La zone d'attractivité piétonne du centre Balzac s'appuie sur environ 4 200 habitants. Une population jeune avec des proportions bien au-dessus des autres moyennes. Cette population est à dominante populaire et compte une proportion d'inactifs très significative par rapport aux autres moyennes. Il s'agit d'un pôle de proximité. Le positionnement, en entrée de gamme, s'adresse d'abord à la population du quartier Balzac.

L'offre présente sur la place de la Cité ne constitue pas une barrière concurrentielle au centre Balzac. Certaines activités, ou choix de positionnement permettent au centre Balzac de proposer une offre complémentaire à celle de la place de la cité.

La pharmacie du centre Balzac dispose d'un rayonnement plus large, notamment au-delà de l'avenue Corneille au sud. Cette avenue peut freiner les déplacements à pieds et favoriser les déplacements en voiture. La boucherie et la poste du centre commercial Balzac offrent un élément de différenciation majeure (ils ne sont pas présents ailleurs dans le quartier NPNRU).



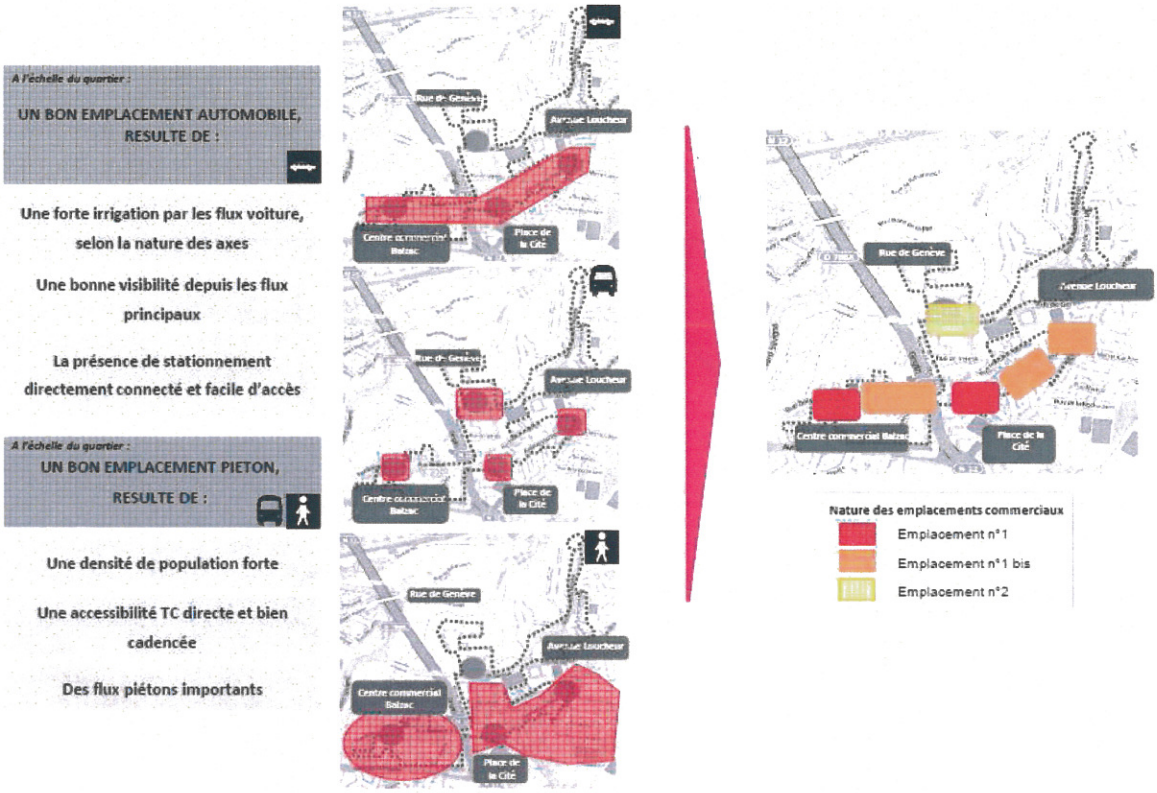
La zone de chalandise du centre commercial Balzac

La restructuration du site Balzac serait à étudier selon trois pistes :

- réinstaller tous les commerces sur le niveau RDC
- envisager la mutation des autres locaux en activités non commerciales
- optimiser la signalétique voire renommer le centre commercial

Concernant la Place de la cité, le site commercial serait à conforter pour maintenir son niveau de diversité en complémentarité du site Balzac. Le site pourrait monter en gamme (présence d'une boulangerie de qualité).

La programmation commerciale du quartier est à penser à l'échelle des deux pôles commerciaux.



Identifications des bons emplacements commerciaux sur le quartier

En résumé, les préconisations d'actions résultantes sont :

Sur le centre commercial Balzac :

- Développer un seul niveau de commerce et privilégier des activités non commerciales sur niveau I
- Développer au droit de la pharmacie l'offre commerciale
- Garder dans la mesure du possible une linéarité du rez-de-chaussée

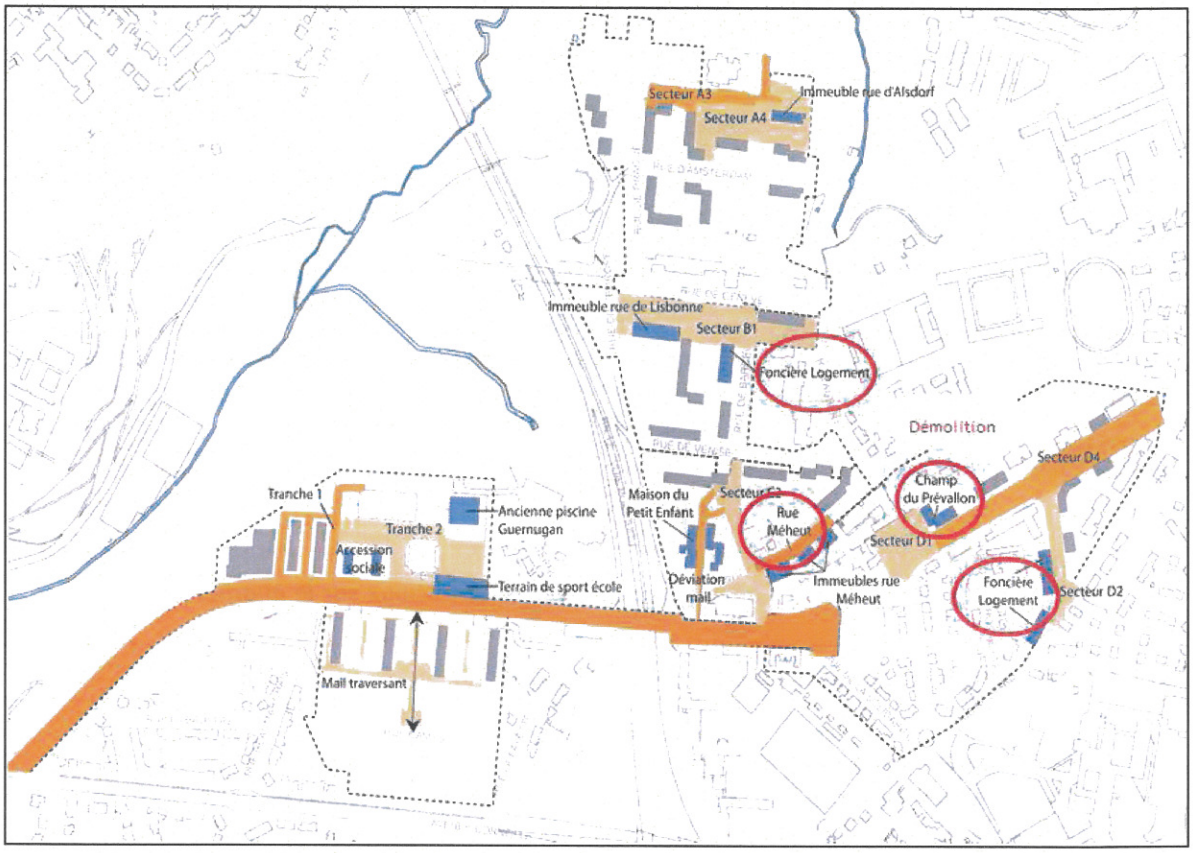
Avenue Loucheur/place de la Cité

- Privilégier le transfert des activités sur la place de la Cité, a plus près des équipements activités susceptibles d'attirer les activités de restauration et de services (auto-école, …)
- Mobiliser le foncier de la MJC afin d'offrir aux activités de restauration une visibilité depuis les équipements générant des flux
- Envisager la création d'un pôle de vie regroupant notamment les acteurs socio-culturels du quartier

Rue de Genève :

- veiller au maintien des activités en place et privilégier pour les cellules vacantes des activités non commerciales : professions libérales, associations

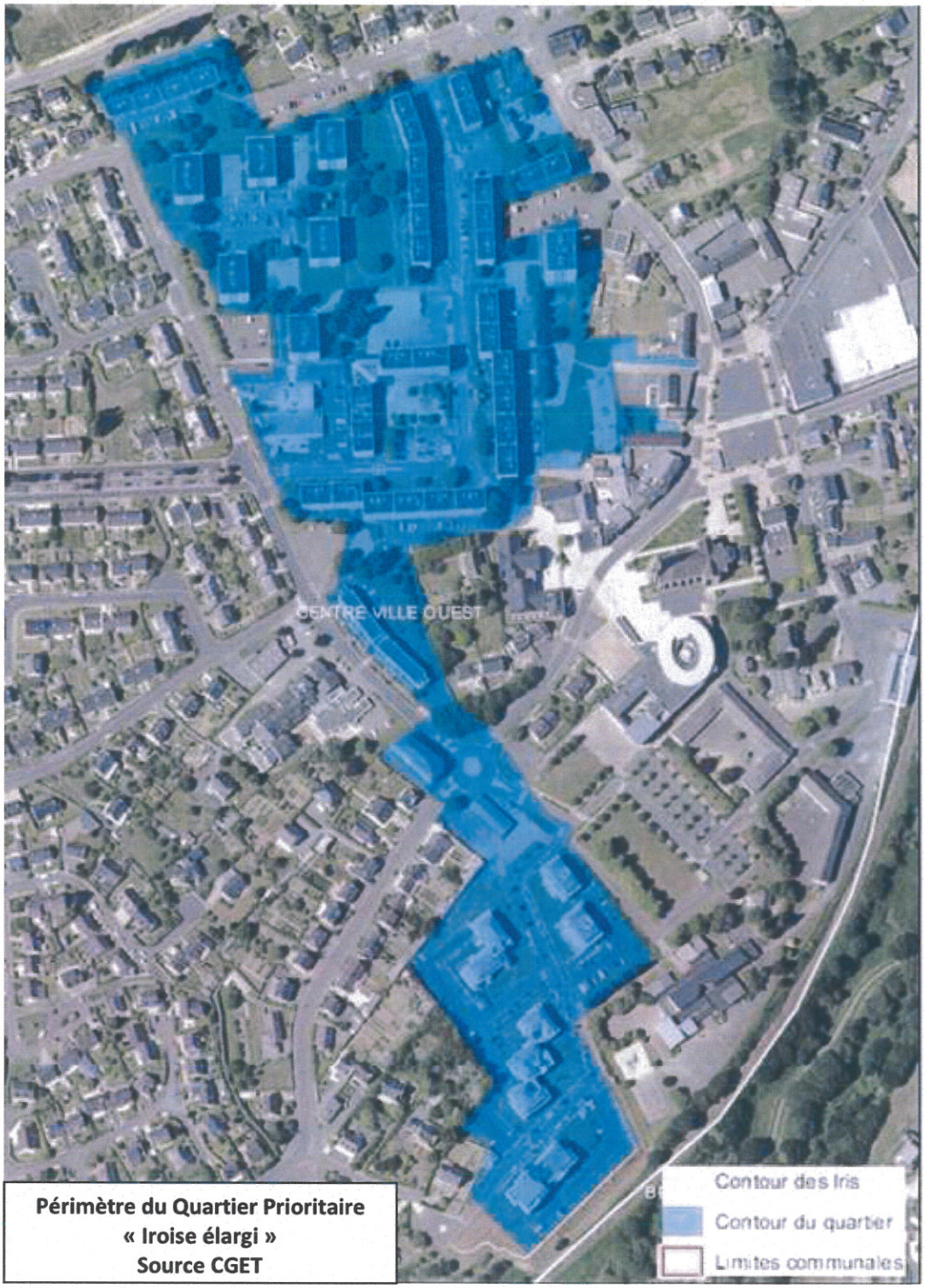
4 - Présentation et localisation des opérations en cours de réalisation (juin 2015)



ANNEXE 2

Quartier de l'Iroise à Ploufragan

I - Plan du quartier objet du Projet de R.U. cofinancé par l'ANRU



Périmètre du Quartier Prioritaire « Iroise élargi » Source CGET

2 - Plans des orientations stratégiques retenues pour le Quartier de l'Iroise

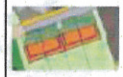
2.1 - Orientations stratégiques à l'échelle du quartier

PLAN DE MASSE DU PROJET



Nombre de logements:

- 16 maisons groupées
  (dont 4 maisons groupées hors périmètre)
- 34 intermédiaires
- 78 collectifs
  (dont 12 hors périmètre)


Maison individuelle (maison de ville, maisons en bande)


Logements intermédiaires dits « semi-collectifs »


Logements en petits collectifs


Logements existants conservés

Au total :

128 logements créés

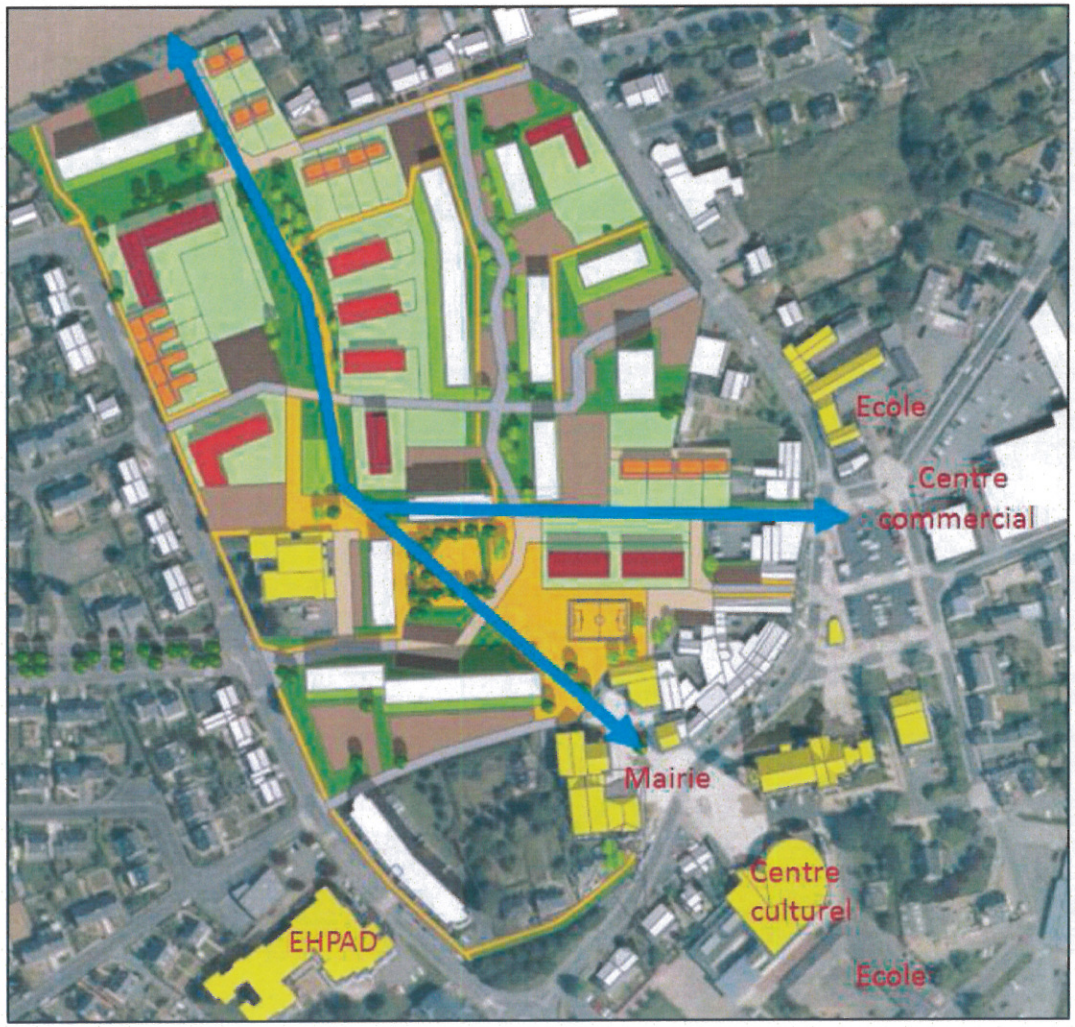
dont 112 dans le périmètre opérationnel

Soit environ **35 logt/ha opérationnels**

Ouvrir le quartier vers le centre ville / favoriser les déplacements piétons et cycles

Le plan de masse des aménagements prévoit de **favoriser les cheminements doux au détriment de la voiture** aujourd'hui omniprésente.

Ainsi, le plan d'aménagement du quartier se structure autour d'une **« coulée verte » piétonne qui permettra de relier le centre-ville et le secteur d'équipements publics du Hautchamp,** regroupant notamment le collège et les salles de sports, en passant à travers le quartier de l'Iroise



Mailler le quartier par des voies nouvelles

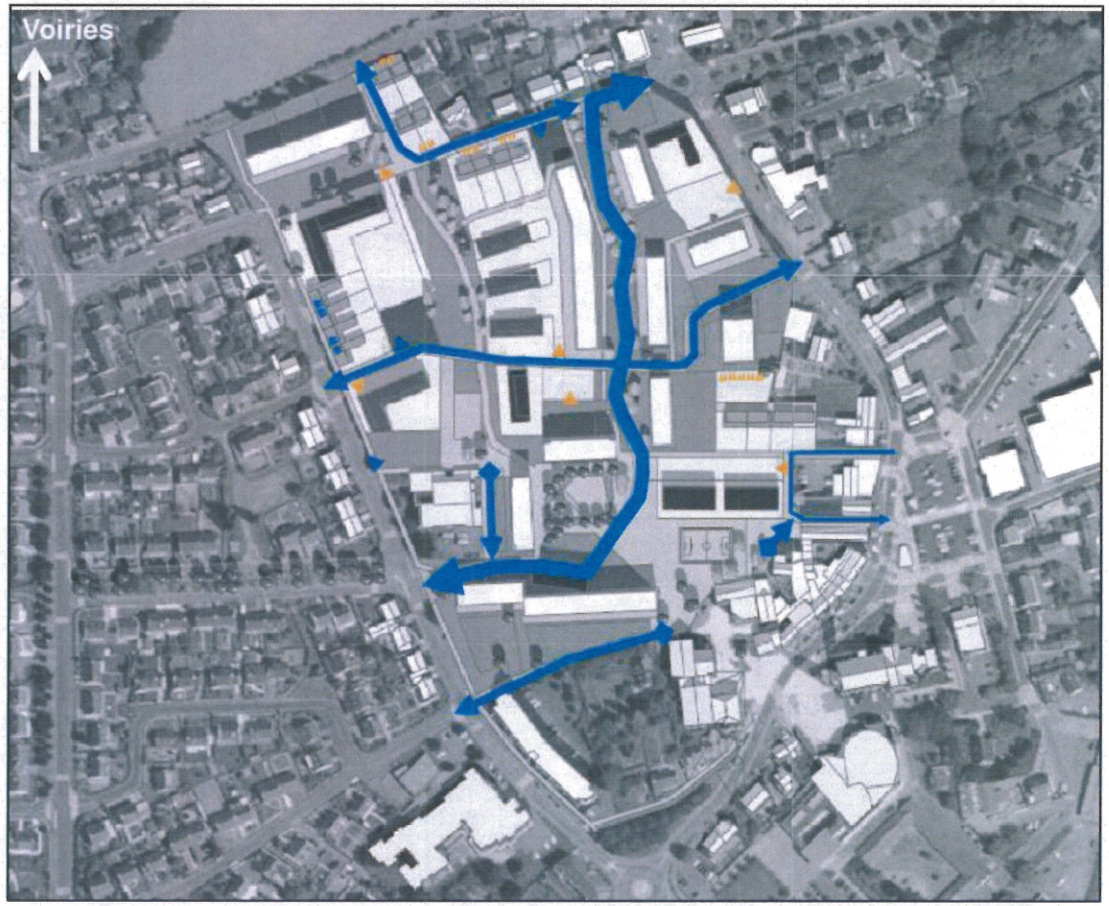
Actuellement, le quartier de l'Iroise semble cloisonné, replié sur lui-même.

Ce sentiment est généré par l'architecture des bâtiments mais également par le manque de rues permettant de le traverser.

Le projet prévoit la création de **voies nouvelles** dans le but de mailler le quartier de l'Iroise avec le tissu pavillonnaire environnant et le centre-ville.

Ces voies seront aménagées dans le but d'une circulation pacifiée des véhicules (**voies partagées piétons/voitures**).

Les voies existantes seront également réaménagées afin de **limiter la vitesse des véhicules**.

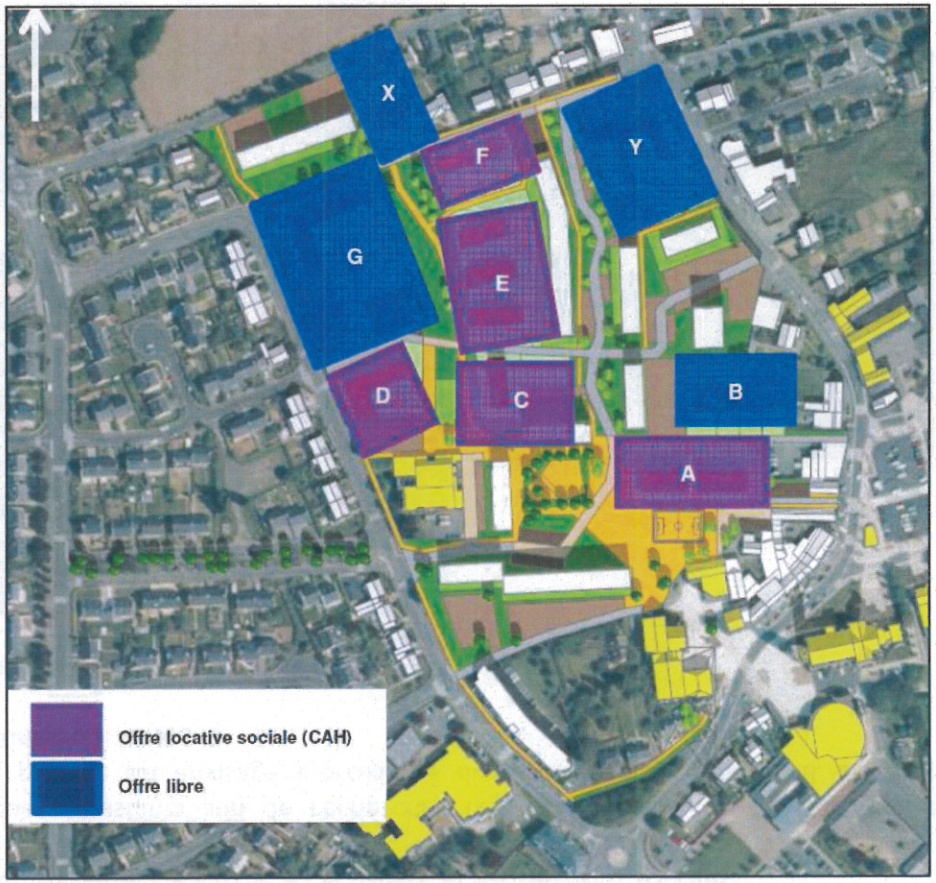


Une répartition entre opérations d'accession à la propriété et opérations de logements aidés dans l'objectif d'une réelle mixité sociale

Sur les emprises libérées suite aux démolitions, un redécoupage du parcellaire sera réalisé en prévoyant des lots pour les **opérations de logements aidés** et des lots pour des **opérations d'accession** à la propriété privée.

L'étude pré-opérationnelle contenait un **volet économique et financier** destiné à définir une **programmation de logements en phase avec les souhaits des ménages locaux** qui connaissent les plus grandes difficultés dans leurs parcours résidentiels, en particulier par manque d'offre adaptée à la demande.

Cette étude à également permis de définir un **montant de charge foncière « acceptable »** dans le but d'attirer des opérateurs privés sur le site de l'Iroise



Créer des espaces de convivialité favorisant les échanges et les relations sociales

Le projet prévoit de **développer des espaces publics de convivialité** favorisant les échanges et les relations sociales.

Ces espaces seront implantés à proximité des services publics existants afin de rechercher une **interaction entre les services (animateurs) et la population**. Ainsi un projet de jardin partagé est envisagé à proximité du Centre social communal. De même l'espace multi-sports serait relocalisé à proximité du service Jeunesse Education.

Enfin des **aires de jeux** seront réalisées aux abords de l'axe piéton central.



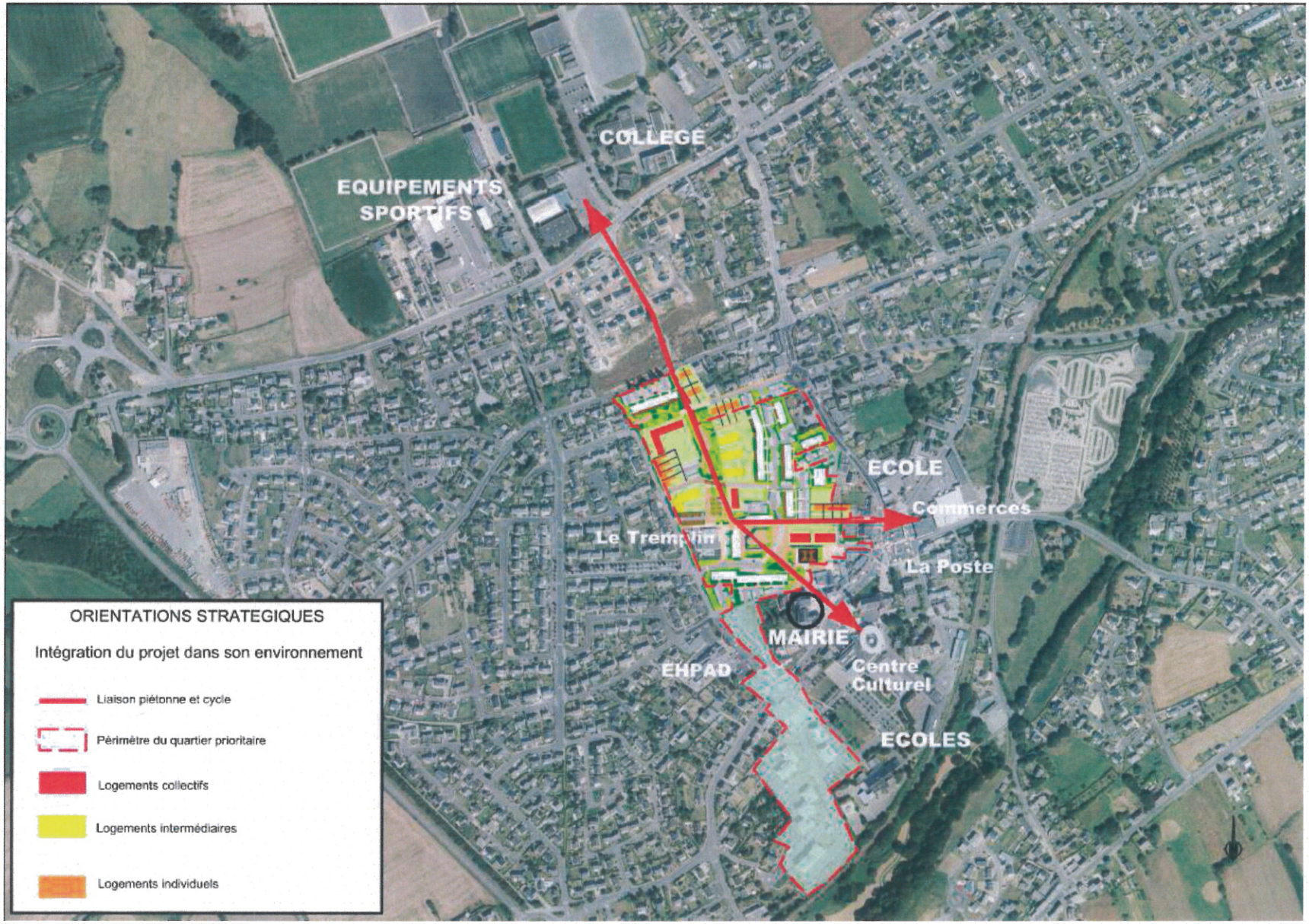
Projet de jardin partagé

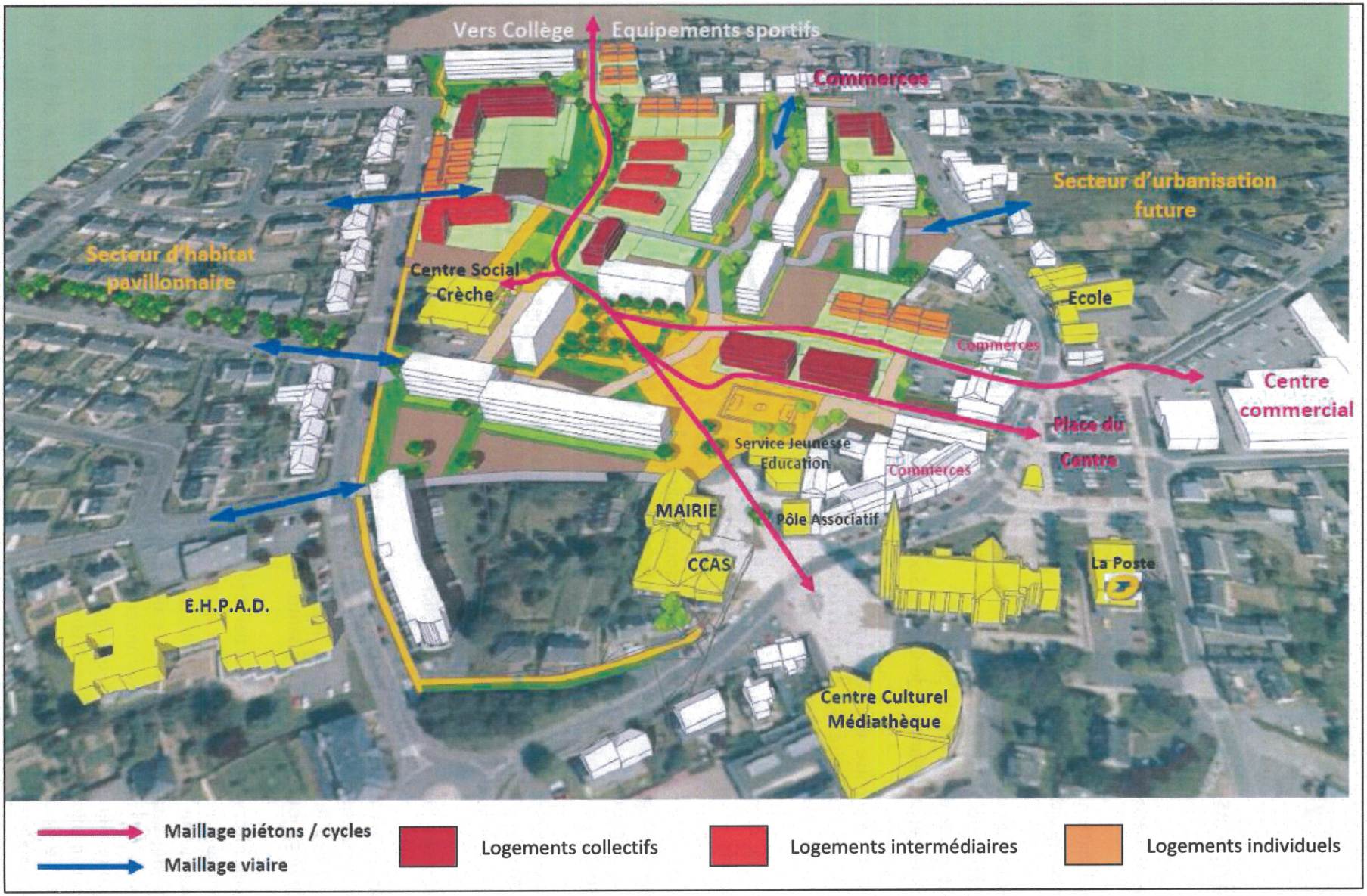




Projet de relocalisation de l'espace multisports

2.2 - Orientations stratégiques à l'échelle du quartier dans son environnement


COLLEGE
EQUIPEMENTS SPORTIFS
ECOLE
Commerces
Le Tremplin
La Poste
MAIRIE
EHPAD
Centre Culturel
ECOLES
ORIENTATIONS STRATEGIQUES
Intégration du projet dans son environnement
Liaison piétonne et cycle
Périmètre du quartier prioritaire
Logements collectifs
Logements intermédiaires
Logements individuels


Vers Collège
Equipements sportifs
Commerces
Secteur d'urbanisation future
Secteur d'habitat pavillonnaire
Centre Social
Crèche
Ecole
Commerces
Centre commercial
Place du Centre
Service Jeunesse
Education
Commerces
MAIRIE
Pôle Associatif
CCAS
La Poste
E.H.P.A.D.
Centre Culturel
Médiathèque
Maillage piétons / cycles
Maillage viaire
Logements collectifs
Logements intermédiaires
Logements individuels

3 - Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés

3.1 – Synthèse des diagnostics sur le Quartier de L'Iroise

Diagnostic urbain : un quartier « cloisonné » qui montre des signes de vieillissement

Mise en location entre 1970 et 1972, la cité du "Centre Ville" à PLOUFRAGAN comporte 429 logements répartis en 18 bâtiments.

La configuration de la cité est la suivante :
- 12 bâtiments de type longiligne ;
- 6 bâtiments en forme de plots ;
- Le Pôle Petite Enfance et le Centre Social dénommés « le Tremplin », construit en 2010.

Le quartier de l'Iroise est perçu par les habitants comme un quartier bien situé, bien équipé et accueillant. La proximité des commerces, des bus, des services, des équipements et la présence du Centre social communal au cœur du quartier sont des atouts très positifs.

En revanche, depuis le milieu des années 90, le quartier, et en particulier le bâti, montre des signes jugés négatifs : dégradations des logements, de certaines parties communes, de la propreté....

En parallèle, des tensions relationnelles sont apparues au niveau de la vie quotidienne. Si le niveau des loyers est jugé très correct, les logements sont perçus comme insuffisants vis-à-vis de certaines normes techniques et ne répondent plus à certaines attentes de la vie moderne (mauvaise aération, faible insonorisation, absence de lieu pour étendre le linge, taille insuffisante des logements...).

Le quartier souffre de surcroît de disfonctionnements urbains attachés à ce type de construction des années 70. Et s'ils ont répondu en leur temps à une demande, ces bâtiments aujourd'hui ne répondent plus aux exigences des locataires, du bailleur, de la Ville.

Réhabilitée en 1985, cette cité a bénéficié en 1998 d'une nouvelle opération de remise en état.

Toutefois, le parc des logements reste ancien. Les locataires regrettent la vétusté de l'immeuble (isolation phonique, réseau d'électricité, absence d'ascenseurs). Le bruit (voisinage) est une réelle contrainte que le bâti ne permet pas de contrer. L'épaisseur du bâtiment est aussi peu rentable et engendre un séjour de taille insuffisante.

Malgré ces interventions, le quartier présente les défauts constatés sur beaucoup d'ensembles de cette époque dont on peut rappeler les principales caractéristiques :
- absence de formes urbaines (bâtiments dispersés sur la parcelle),
- des implantations de bâtiments aléatoires,
- pas de dialogue avec l'environnement (le quartier « tourne le dos » au centre-ville),
- aucune hiérarchisation ni qualification des voies qui desservent le quartier,
- des ruptures d'échelles problématiques.

La masse de la cité elle-même crée en effet une connotation « HLM dinosaure ». La cité est en rupture complète avec l'échelle de son environnement ; l'image du quartier est ainsi dévalorisée.

Le secteur souffre également d'enclavement. Le groupe HLM vit « à part » et n'est pas tourné vers le centre-ville.

Le parc de logement est de surcroît en décalage par rapport à la demande et aux besoins actuels.

L'obsolescence du bâti touche principalement les logements situés dans les plots (chaque hall desservant 20 logements). Ils ne sont plus en adéquation avec les normes de sécurité et de confort ni avec les besoins en typologie de logements des locataires. Ils s'intègrent mal dans la structure urbaine du centre-ville. Contrairement aux bâtiments en forme de barres qui entretiennent un rapport immédiat et qualifiant avec les voies publiques, les plots sont eux éloignés et en particulier l'entrée dans les bâtiments ne coïncide pas avec l'organisation du stationnement.

De plus, le bâtiment, au lieu d'être tourné vers la rue, lui présente un « arrière ». L'intérieur de l'îlot correspondant à l'avant du bâtiment (avec notamment la présence des véhicules) pose des problèmes de tranquillité.

Globalement, le pourcentage de grands logements est trop important par rapport à une population vieillissante et la taille des ménages en réduction constante. Ceci est dû au maintien de la famille dans le logement malgré le départ des enfants ou le décès du conjoint.

En effet, ces logements qui en leur temps remplissaient leur fonction de premier logement dans un parcours résidentiel, sont devenus des lieux où la population s'est stabilisée et installée.

Une restructuration lourde du bâti s'avère donc indispensable pour répondre aux normes de confort et d'habitabilité et être en adéquation avec les demandes des locataires.

La démarche de renouvellement urbain veut rompre avec l'urbanisme de zonage et la construction de masse sans lien avec l'environnement. Le projet souhaite s'inscrire dans une démarche globale de revalorisation d'un quartier qui fonctionne mal, souffrant d'un déficit d'image, pour s'orienter vers la mixité sociale et urbaine.

Diagnostic social : le 3ème quartier le plus pauvre de Bretagne

Le quartier de l'Iroise concentre aujourd'hui bon nombre de difficultés sociales : des familles souvent monoparentales, des ménages à très faibles revenus rencontrant des problèmes d'insertion et largement dépendants des aides financières.

La population de la cité est à double visage : une partie cumule divers problèmes (financiers, d'alcool, faible mobilité), l'autre est plus stable financièrement.

Globalement le site continue de se paupériser : les habitants sont de plus en plus dépendants des aides financières, tant pour les revenus que pour la couverture des loyers par les A.P.L.

La part de la population à bas revenus (taux de pauvreté) y est de 39%.

Le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation est le plus faible de l'agglomération (7938€).

L'analyse de ces indicateurs sociaux conduit à classer le quartier de l'Iroise en 3ème position des quartiers les plus pauvres de Bretagne.

3.2 Rappel des études déjà réalisées

2005 : Etude Sociologique et urbaine

Dès 2005, une première étude sociologique et urbaine est réalisée, en concertation avec les habitants. Elle a permis la définition d'actions à mettre en œuvre et dessine le programme des bâtiments à détruire (identification des bâtiments en forme de « plots » comme les plus problématiques).

2009 – 2011 : Etude urbaine – Elaboration d'un schéma directeur

Entre 2009 et 2011, une étude urbaine est réalisée et permet la définition d'un premier « Schéma directeur de requalification urbaine» intégrant le secteur du « Menez Hom ». Le plan de masse défini en 2005 est complété et la démolition d'un bâtiment supplémentaire (le bâtiment D) est actée. Le nombre de logements démolis passe ainsi de 120 à 152.

La ville de Ploufragan et le bailleur social Côtes d'Armor Habitat définissent une première répartition foncière entre lots destinés aux logements sociaux, lots dédiés à la promotion privée et espaces publics. Le bailleur social défini un programme de réhabilitation pour les bâtiments qui ne seront pas démolis.

2012—2013 : Etude urbaine, économique et financière (étude pré-opérationnelle).

En 2012-2013, la Ville de Ploufragan commande une nouvelle étude qui devra développer une approche urbaine mais également économique et financière. L'objectif est de disposer d'un plan d'aménagement définitif permettant d'engager la phase opérationnelle. Le volet économique et financier est destiné à définir une programmation de logements en phase avec les souhaits des ménages locaux (au sens de la ville et de l'agglomération) qui connaissent les plus grandes difficultés dans leurs parcours résidentiels.

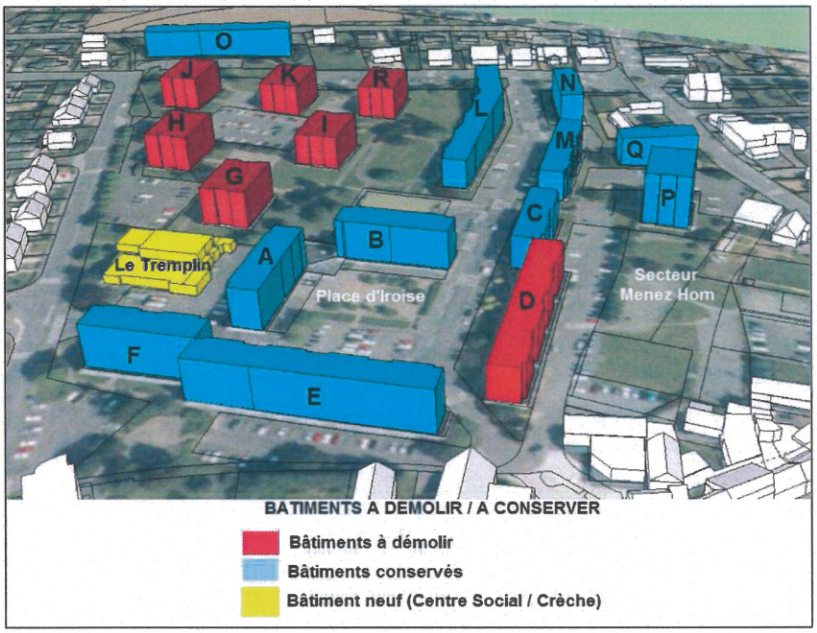
Cette étude, réalisée par le Bureau d'études SETUR, a réuni une équipe pluridisciplinaire : architectes, urbanistes, paysagistes, thermiciens (Cabinet POLLEN), spécialistes de la programmation immobilière (Cabinet ADEQUATION).

Elle a permis une réflexion globale et prospective sur le quartier et sur un périmètre élargi au centre-ville et aux secteurs d'habitat périphériques. Elle a inscrit le projet dans le cahier des charges fixé par le dispositif régional « Eco Faur 2 » : qualité et innovation, prise en compte de l'environnement, économie d'énergie, gestion de l'eau, mixité sociale, participation des habitants ...

Ces études ont permis de définir un projet d'aménagement au stade AVP (avant projet) en cohérence avec les objectifs poursuivis.

4 – Le Programme de Rénovation Urbaine projeté

Les déconstructions / reconstructions
Sur les 429 logements existants sur le site, 152 seront déconstruits.



L'objectif de reconstruction est fixé à 236 logements. Il y aura donc un renouvellement, mais également un développement de l'offre de logements sociaux sur la commune. Ainsi, dans la mesure où l'opération globale comprendra plus de logements neufs que de logements démolis, elle permettra de loger de nouveaux ménages en locatif social sur la commune de Ploufragan.
Ces reconstructions se feront sur le site, sur les espaces libérés par les déconstructions, mais également hors site, sur des terrains cédés à Côtes d'Armor Habitat par la Ville de Ploufragan ou des terrains disponibles pour le logement social dans le cadre de lotissements privés.
Dans l'objectif d'une réelle mixité urbaine et sociale sur le quartier, les reconstructions seront réparties entre des opérations locatives sociales et des opérations d'accession à la propriété.

La réhabilitation des bâtiments non démolis
Les 277 logements qui ne seront pas déconstruits sur le site de l'Iroise seront réhabilités et résidentialisés par le bailleur social Côtes d'Armor Habitat.

Un réaménagement complet des espaces publics
La réhabilitation du bâti et les constructions nouvelles seront accompagnées d'un réaménagement complet des espaces publics afin de liaisonner le quartier au centre-ville, hiérarchiser les structures viaires, donner plus de lisibilité aux cheminements piétons, développer des espaces de convivialité et ainsi permettre l'appropriation du quartier par tous les citoyens.
Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Ploufragan.

Le montant estimatif du projet est de 35 millions d'€uros.

ANNEXE 3

Saint-Brieuc Agglomération

I - Mission Saint-Brieuc Agglomération

EQUILIBRE TERRITORIAL / IDENTIFICATION DES RELOCALISATIONS

Identification du foncier de relocalisation des reconstructions ANRU:

Dans le cadre / en lien avec le protocole ANRU :
-pilotage de la démarche du Référentiel Foncier Habitat
-concertation avec les communes de SBA
-visite de terrain (identifier des opportunités)
-réseau avec les notaires, agents immobiliers et syndics
-conduite d'études spécifiques pour rechercher des potentialités foncières - immobilières
-analyse des pistes foncières et immobilières de reconstructions ANRU (pré-faisabilité)
-la définition des modalités de l'aide à la charge foncière aux bailleurs HLM

Montant : 80.000 €
Subvention ANRU : 40.000 € (50%)

Prestation : centre de gestion 2

2 - Planning de réalisation des actions du programme de travail

PRU de l'agglomération de Saint Brieuc

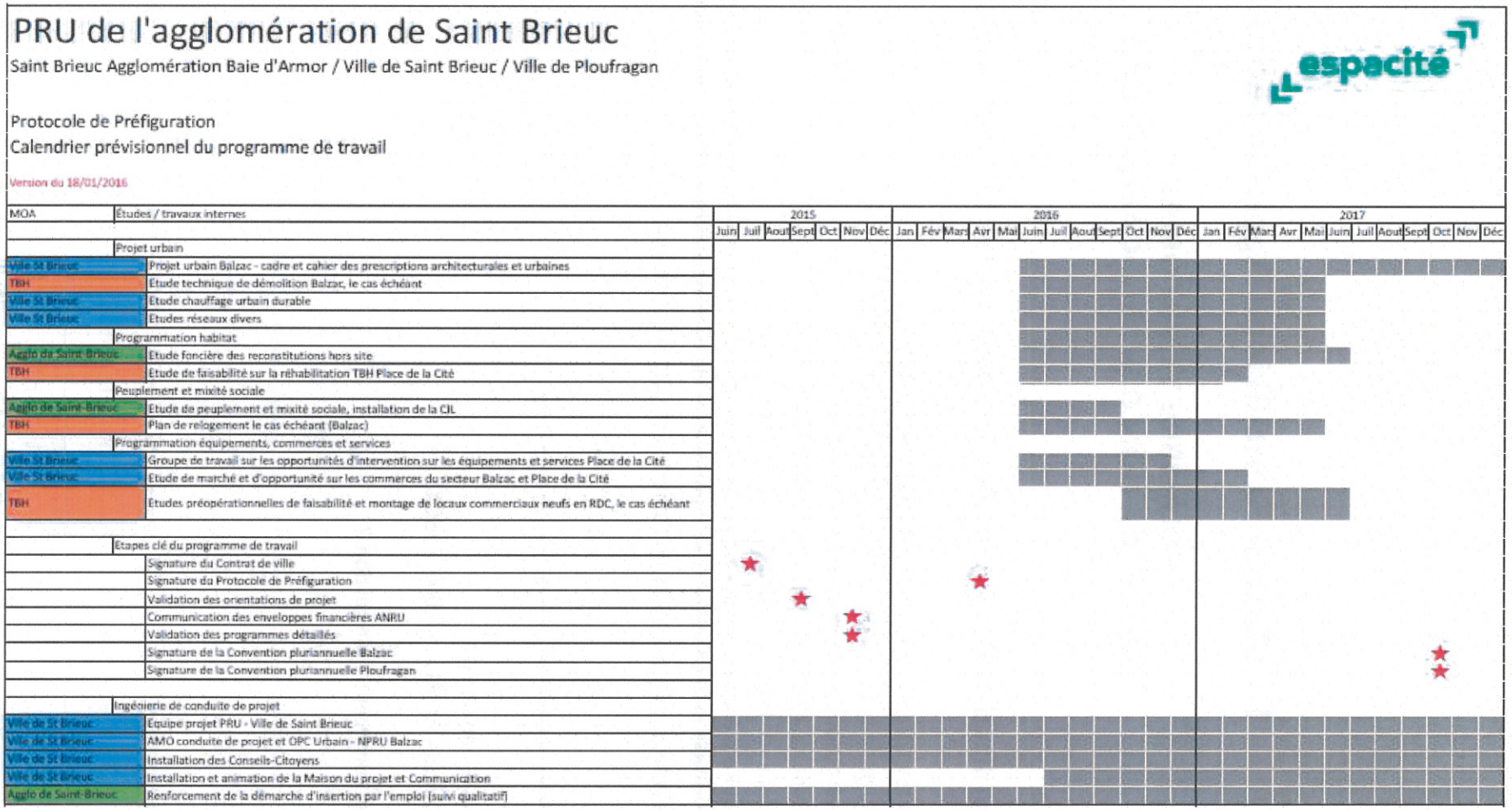
Saint Brieuc Agglomération Baie d'Armor / Ville de Saint Brieuc / Ville de Ploufragan

espacité

Protocole de Préfiguration

Calendrier prévisionnel du programme de travail

Version du 18/01/2016



ANNEXE 4

Gouvernance et conduite de projet

Protocole de préfiguration ANRU de Saint-Brieuc Agglomération

Gouvernance :

Comité de pilotage « Politique de la Ville »

Mise en place d'un comité stratégique

Conduite de projet :

2 revues de projet locales
+
Conseils citoyens

SAINT-BRIEUC Agglomération Baie d'Armor

ANNEXE 5

Tableau financier du protocole

Le financement des études a été réparti entre l'ANRU et la Caisse des Dépôts (pas de financements croisés)

4.1 : Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention Anru	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Chef de projet Ville de Saint-Brieuc	Ville	57 500 €	Non financé par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Chef de projet TBH	TBH	57 500 €	Non financé par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Gestion locative TBH	TBH	57 500 €	Non financée par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Equipe projet Ville de Ploufragan	Ville	57 500 €	Non financée par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Equipe projet CAH	CAH	57 500 €	Non financée par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Directeur Accompagnement et Cadre de Vie	SBA	57 500 €	Non financés par l'ANRU		Conduite de projet interne		18 mois
Chef du Service Habitat-Logement	SBA						
Référent habitat public social	SBA						
TOTAL		**345 000 €**					

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Elaboration du protocole de préfiguration	Ville Saint-Brieuc	15 000€	Non retenue et non financée au titre du protocole			Réalisée	
Communication	Ville Saint- Brieuc	6 000€	50 %	3 000€	Stratégie		18 mois
Etudes urbaines	Ville Saint-Brieuc	20 000 €	50 %	10 000€	Stratégie		18 mois
Etude de faisabilité place de la Cité	TBH	20 000 €	50 %	10 000€	Faisabilité – étude technique	Juin 2016	9 mois
Plan de relogement – MOUS 1e phase	TBH	20 000 €	50 %	10 000€	Relogement – étude de peuplement	Juin 2016	12 mois
Etude technique opportunité de démolition Tours Balzac	TBH	60 000 €	50 %	30 000€	Faisabilité – étude technique	Juin 2016	12 mois
Divers (étude réseaux, géomètre)	Ville Saint-Brieuc	10 000 €	Non retenus et non financés au titre du protocole		Etude technique		
Rédaction de la convention ANRU	Ville Ploufragan	ND	Non retenue et non financée au titre du protocole		Financement dans le cadre de la convention ANRU		
Communication	Ville Ploufragan	6 000 €	50 %	3 000€	Stratégie		18 mois
Etude de maîtrise d'œuvre pour avancer de l'Avant – Projet vers le stade PROJET (PRO).	Ville Ploufragan	100 000 €	Non financée au titre du protocole		Etude technique		
Etude de réhabilitation / résidentialisation des immeubles non démolis	CAH	20 000 €	50 %	10 000 €	Etude technique	Mars 2016	9 mois

Création de la CIL	SBA				Stratégie - Peuplement		
Etude de peuplement (convention d'équilibre territorial)	SBA	40 000 €	50 %	20 000 €	Stratégie – Peuplement		18 mois
Equilibre territorial / relocalisation des reconstructions	SBA	80 000 €	50 %	40 000 €	Stratégie – Peuplement		
Convention Insertion	SBA				Etude économique		18 mois
TOTAL		**397 000 €**		**136 000€**			

4.3. Modalités de financement par l'Anah

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention Anah	Montant de subvention Anah	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
SAINT-BRIEUC - ETUDES - FINANCEMENT ANAH							
OPAH Copropriétés Suivi-animation	Ville de St Brieuc				Stratégique	08 décembre 2014	60
TOTAL							

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

Libellé précis de l'opération	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention CDC	Montant de subvention CDC	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
AMO Finance et OPC Urbain et rédaction de la convention NPNRU	Ville	60 000 €	20 %	12 000€	Conduite de projet externe		18 mois
Programmation économique et commerciale	Ville	20 000 €	50 %	10 000€	Etude économique	Juin 2016	9 mois
Etudes pré-opérationnelles implantation de commerce	TBH	5 000 €	50 %	2 500€	Etude économique	Juin 2016	9 mois
Etude chauffage urbain durable	Ville	10 000€	50 %	5 000€	Etude technique		
TOTAL		**95 000 €**		**29 500€**			

4.5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Libellé précis et nature de l'opération	Echelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Montant prévisionnel de l'opération (HT)	Nature de l'action	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Démolition des 120 logements restant à démolir sur le quartier de l'Iroise	QPV	CAH	1 440 176 €	Arrêté préfectoral d'autorisation de démolir n°2009-12		

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° PROTOCOLE : 384	LOCALISATION		CONTRIBUTIONS	PRETS	ECHEANCIER
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	INSEE COMMUNE			
22215/Ploufragan/QPV régional/Iroise 22278/Saint-Brieuc/QPV régional/Le Plateau - Europe - Balzac	QP022003 QP022005	22215 22278			
PORTEUR DE PROJET					
ST BRIEUC AGGLOMERATION BAIE D ARMOR					

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

	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ETAT		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(ou assimilé)le	LIEU DE REALISATION " de QPV ou commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts													Prêt PRU	Prêt CIL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
12 CONDUITE DE PROJET																																								
384 QP022005 12 0001 001 Communication/Concertation - Saint-Brie	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/COMMUNE DE SAINT BRIEUC/	6 000,00	20,00%	7 200,00	6 000,00	3 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0001 002 Etudes urbaines	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/COMMUNE DE SAINT BRIEUC/	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0001 003 Etude de faisabilité - place de la Cité	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0001 004 Plan de relogement - MOUS 1e phase	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0001 005 Etude technique opportunité démolition T	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	60 000,00	20,00%	72 000,00	60 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0002 001 Etude de peuplement (convention d'équili	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/ST BRIEUC AGGLOMERATION	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022005 12 0002 002 Equilibre territorial / relocalisation d	NPR	QP022005					0,00	0,00	0,00	22/ST BRIEUC AGGLOMERATION	80 000,00	20,00%	96 000,00	80 000,00	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	40 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022003 12 0003 001 Communication/Concertation - Ploufraga	NPR	QP022003					0,00	0,00	0,00	22/COMMUNE DE PLOUFRAGAN/21	6 000,00	20,00%	7 200,00	6 000,00	3 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
384 QP022003 12 0003 002 Etude de réhabilitation / résidentialisa	NPR	QP022003					0,00	0,00	0,00	22/OPH COTES D ARMOR HABITA	20 000,00	20,00%	24 000,00	20 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	10 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2016	1	3	V
SOUS TOTAL 12 CONDUITE DE PROJET				0		0	0,00	0,00	0,00		272 000,00		326 400,00	272 000,00	16 000,00	5,88%	60 000,00	22,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	22,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	136 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				0		0	0,00				272 000,00		326 400,00	272 000,00	16 000,00	5,88%	60 000,00	22,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	60 000,00	22,06%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	136 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00				

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

14 AVR. 2016

Pierre LAMBERT