DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION

Il est convenu

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine dont le siège est situé 69 bis rue de Vaugirard 75006 Paris, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,

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

Saint-Brieuc Armor Agglomération, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), représenté par sa Présidente et ci-après désigné « le porteur de projet[1] »

Les communes de Saint-Brieuc et Ploufragan, représentée(s) par le(s) Maire(s),

Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et le cas échéant les communes de Saint-Brieuc et Ploufragan et Saint-Brieuc Armor Agglomération,

Action Logement Services, dont le siège est situé 21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris,

Ci-après désignés les « Parties prenantes »

ET :

La Caisse des Dépôts, dont le siège est situé 56 rue de Lille, 75007 Paris

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont le siège est situé 8 avenue de l'Opéra, 75001 Paris

Le Conseil Régional,

Le Conseil départemental,

…

Ci-après désignés les « Partenaires associés »

Ce qui suit :

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

SOMMAIRE

SIGNATAIRES DE LA CONVENTION 2
PRÉAMBULE 6
LES DÉFINITIONS 6
TITRE I - LES QUARTIERS 7
TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 8
Article 1. Les éléments de contexte 8
Article 2. Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain 12
Article 2.1 Les orientations stratégiques du projet en cohérence avec le contrat de ville 12
Article 2.2 Les objectifs urbains du projet 15
Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation 17
Article 3. Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet 17
Article 3.1 Les engagements spécifiques conditionnant la réussite du projet de renouvellement urbain 17
Article 3.2 Les objectifs d'excellence du projet de renouvellement urbain 19
Article 4. La description du projet urbain 20
Article 4.1 La synthèse du programme urbain 20
Article 4.2 La description de la composition urbaine 22
Article 4.3 La description de la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux 24
Article 5. La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité 27
Article 5.1 La mise en œuvre de la stratégie de diversification résidentielle 27
Article 5.2 La mobilisation des contreparties pour le Groupe Action Logement : des apports en faveur de la mixité 30
Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions 31
Article 7. La gouvernance et la conduite de projet 37
Article 7.1 La gouvernance 37
Article 7.2 La conduite de projet 38
Article 7.3 La participation des habitants et la mise en place des maisons du projet 39
Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage 41
Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation 43
Article 8. L'accompagnement du changement 44
Article 8.1 Le projet de gestion 44
Article 8.2 Les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants 47
Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier 52
TITRE III - LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA PRESENTE CONVENTION 54

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 9. Les opérations programmées dans la présente convention et leur calendrier opérationnel 54

Article 9.1 Les opérations cofinancées par l'Anru dans le cadre de la convention pluriannuelle 54

Article 9.1.1 La présentation des opérations cofinancées par l'Anru dans la présente convention au titre du NPNRU 54

Article 9.1.1.1 Les opérations d'ingénierie cofinancées par l'Anru 54

Article 9.1.1.2 Les opérations d'aménagement cofinancées par l'Anru 55

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru 56

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU 64

Article 9.2 Les opérations du programme cofinancées par les Partenaires associés 64

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la Région et du Département 64

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah 67

Article 9.2.3 Les opérations bénéficiant de financements de la Caisse des dépôts et consignations .. 67

Article 9.2.4 Les opérations bénéficiant des financements d'autres Partenaires associés 68

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS 69

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées 69

Article 11. Les modalités d'attribution et de versement des financements 71

Article 11.1 Les modalités d'attribution et de versement des subventions de l'Anru 71

Article 11.2 Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services 71

Article 11.3 Les modalités d'attribution et de versement des aides de l'Anah 72

Article 11.4 Les modalités d'attribution et de versement des aides de la Caisse des Dépôts . 72

Article 11.5 Les modalités d'attribution et de versement des aides d'autres Partenaires associés 72

TITRE IV - LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN 73

Article 12. Les modalités de suivi du projet prévues par l'Anru 73

Article 12.1 Le reporting annuel 73

Article 12.2 Les revues de projet 73

Article 12.3 Les points d'étape 73

Article 12.4 Les informations relatives à l'observatoire national de la politique de la ville et à la LOLF 74

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet 74

Article 13. Les modifications du projet 74

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle 74

Article 13.2 Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention 75

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées 75

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 14. Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle 75

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru 75

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements 75

Article 14.3 Le contrôle et les audits 76

Article 14.4 La clause relative aux évolutions de la situation juridique des maîtres d'ouvrage 76

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention 76

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique 76

14.5.2 La durée de la convention 76

Article 14.6 Le traitement des litiges 77

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES 78

Article 15. La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru 78

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet 78

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers 78

Article 17.1 Communication 78

Article 17.2 Signalétique 78

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

PRÉAMBULE

La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration (n° 384, signé le 14/04/2016) de Saint-Brieuc Armor Agglomération cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement de l'Anru les 16 avril, 11 juin 2018 et 4 février 2019.
La présente convention pluriannuelle, sur lesquelles s'engagent les Parties prenantes, en reprend les principales caractéristiques.

LES DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

TITRE I - LES QUARTIERS

La présente convention porte sur les quartiers suivants :

- Les quartiers d'intérêt régional :
  - Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005), sis dans la commune de Saint-Brieuc, département des Côtes-d'Armor (22),
  - Iroise (code : QP 022003), sis dans la commune de Ploufragan, département des Côtes-d'Armor (22).

Un plan de situation de l'ensemble des quartiers d'intérêts national et régional de l'agglomération est présenté en annexe A 5.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

TITRE II - LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Article 1. Les éléments de contexte

Les communes de Saint-Brieuc et de Ploufragan sont situées au cœur de Saint-Brieuc Armor Agglomération, Etablissement Public de Coopération Intercommunale de 151 246 habitants au 1er janvier 2017. Le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération est passée de 13 à 32 communes. Elle est devenue Saint-Brieuc Armor Agglomération par le rapprochement de plusieurs EPCI : Centre Armor Puissance 4, Quintin Communauté, Sud Goëlo, Saint-Brieuc Agglomération et la commune de Saint-Carreuc.

La nouvelle communauté de territoires est ainsi constituée d'espaces ruraux, littoraux et urbains. Elle correspond au bassin de vie des habitants et à leurs mobilités quotidiennes. Cette nouvelle organisation territoriale doit permettre d'impulser une nouvelle dynamique afin de peser davantage en Bretagne, notamment en matière économique. L'agglomération compte désormais 81 963 logements.

Par la mise en œuvre de trois Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) successifs sur la période 1999 - 2018 ainsi que dans le PLH en cours d'élaboration qui couvrira les 32 communes du nouvel EPCI, l'Agglomération briochine conduit une politique volontariste dans le domaine du logement public et privé.

La communauté d'agglomération a pris la compétence habitat en 2004. Depuis, en application notamment des lois solidarité et renouvellement urbain (SRU) et Égalité et Citoyenneté, Saint-Brieuc Armor Agglomération a vu son rôle renforcé en tant qu'autorité organisatrice du logement, en particulier dans un objectif de mixité et de cohésion sociale.

Depuis dix ans, le territoire de l'agglomération briochine s'est engagé dans une démarche de rénovation urbaine : 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 au titre des Opérations isolées. D'autres projets de renouvellement urbains ont parallèlement été menés sur les quartiers du Légué à Plérin et des Côteaux à Plédran.

Les Villes, Saint-Brieuc Armor Agglomération, les organismes HLM et leurs partenaires s'appuient sur cette expérience et les savoir-faire développés au cours de ces dix dernières années 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, symbolisée par la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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 - 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 - 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)
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)	**PRU quartier Waron :** - 26 876 301 € d'investissement - 1 470 000 € de subvention ANRU - Démolition de 155 logements prévus en deux phases : une 1ère début 2015 et une 2nde courant 2016 - Réhabilitation avec un niveau de qualité équivalent à celui BBC pour 48 logements neuves sur site - Aménagement des espaces publics en cours réhabilités et résidentialisés - Reconstruction par Côtes d'Armor Habitat de 58 logements sur site et 97 hors site

Focus sur le quartier Balzac – place de la Cité à Saint-Brieuc

Le quartier Balzac / place de la Cité est un sous-ensemble du QPV Plateau / Europe / Balzac.
Il concerne essentiellement la partie ouest du QPV, la plus proche du centre-ville de Saint-Brieuc sur laquelle, a porté une partie de programme de rénovation urbaine de Saint-Brieuc dans le cadre du PNRU (environ 19,4 M€ HT de travaux et 4,5 M€ de subvention ANRU).

Contrairement aux deux autres quartiers pour lesquels le PNRU a permis de porter un programme opérationnel majeur et largement visible, le secteur de Balzac 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. Le secteur Balzac présente une forme urbaine contrastée, donnant un sentiment d'espace morcelé avec un quartier d'habitat social d'un côté, les équipements publics (piscines Aquaval, écoles de la Vallée, gymnase…), l'habitat pavillonnaire et une résidence universitaire de l'autre, ou encore les copropriétés privées et les commerces de la place de la Cité en extrémité Est, ces espaces ne communiquant que peu entre eux.

Les investissements réalisés avec notamment des équipements (piscine, espace multi-sports), des logements locatifs sociaux (LLS) neufs (programme de 26 logements) et le réaménagement complet de la rue Balzac pour le passage de transport en commun en site propre (projet TEO transport est-ouest) n'ont cependant pas suffi à transformer l'image de ce secteur qui reste très fortement marqué par la présence de 4 « tours » (279 logements en R+10 construits en1964) et d'un centre commercial « Honoré de Balzac » (copropriété sur 2 niveaux avec 11 commerces dont 3 vacants) daté, peu visible et peu attractif. Bien que rénovée il y a une quinzaine d'années, la galerie commerciale en copropriété tourne le dos à la circulation.

Les 4 tours de Balzac sont majoritairement composées de grands logements avec une forte représentation de T4 (119 u) et T5 (88 u). En 2001, une restructuration partielle des tours a cependant permis la création de petites typologies (T1 et T2) qui n'existaient pas à l'origine de la construction. Ces

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

quatre tours R+10 marquent une rupture brutale avec l'environnement urbain immédiat principalement constitué de bâtiments en R+2 ou R+4, ce qui contribue à renforcer l'image négative du quartier.

Le parc de logements de Balzac fait par ailleurs face à la fragilité et à la paupérisation de ses occupants. 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 du bailleur social, Terre et Baie Habitat :

- Un taux élevé de logements vacants, qui est de 17,56 % (49 logements au 23/05/2018) alors que la moyenne de TBH est de 7%,
- Une rotation très forte de 19% alors que la moyenne est de 11%. A ce titre, 49% des familles sont entrées dans les lieux depuis moins de 5 ans,
- Les rénovations des quartiers Croix Saint-Lambert et Europe ont renforcé la déqualification de ce secteur,
- Une précarité installée et la difficulté d'actionner le levier des attributions,
- Des incivilités récurrentes et un sentiment d'insécurité,
- Une présence avérée d'amiante dans les logements, suscitant des surcoûts lors des remises en état des logements, suite à des départs.

Le diagnostic est identique pour la place de la Cité où la vétusté et le manque de valorisation des équipements existants, cependant très fréquentés (centre social et MJC du Plateau, ancien cinéma - lieu emblématique au cœur de l'ancienne cité jardin de Ginglin) ont été mis en évidence par l'arrivée de TEO et les requalifications de la place de la Cité et de l'entrée du campus universitaire Antoine Mazier. Le PRU 1 n'a pas non plus permis de traiter les 39 LLS situés au-dessus des commerces de la place de la Cité qui constitue un pôle d'activité important de ce QPV. Les deux bâtiments concernés ont été construits en 1937 et ont fait l'objet d'un traitement de façade en 1986. Les logements sont aujourd'hui obsolètes et, de ce fait, sont vacants à plus de 50 %. Leur réhabilitation / restructuration est indispensable au maintien de l'image de cette place aménagée dans le cadre du projet TEO, et dont le rôle est central dans l'animation du quartier Balzac – Europe – Ginglin.

Le secteur Balzac – place de la Cité présente malgré tout des atouts et potentialités aussi bien humains qu'urbains et fonctionnels. La population du quartier Balzac est jeune et dynamique. En 2010 (source INSEE), 48% de la population du quartier du Plateau avait moins de 30 ans, contre respectivement 37% et 36% à l'échelle de la Ville de Saint-Brieuc et de l'agglomération briochine. Le quartier offre également de nombreuses opportunités en termes de transport : proximité de la RN12 reliant Rennes à Brest, aménagement d'un axe de Transport en Commun en Site Propre – TEO avec 2 arrêts positionnés dans le quartier, permettant un accès direct à la gare et au centre-ville. La présence du campus Mazier en limite du quartier, accueillant plus de 4000 étudiants, constitue également un atout pour l'attractivité du territoire, d'autant que ce campus est en plein développement ces dernières années (accueil à partir de 2019 de l'Institut de formation en soins infirmiers). Le secteur de la Plaine – Balzac est par ailleurs situé à proximité immédiate de la Vallée du Gouëdic, véritable poumon vert de la ville mais dont le potentiel est pour le moment insuffisamment exploité, aussi bien en termes de cheminements piétons et cycles qu'en matière d'animations.

Pour le quartier Balzac – place de la Cité, l'objectif principal du projet consiste à parachever l'action menée au titre du PNRU en favorisant la diversification de l'habitat et la mixité fonctionnelle. Afin de provoquer un changement radical d'image du quartier, le projet nécessite de passer par un acte emblématique fort : la déconstruction des quatre tours de Balzac stigmatisées socialement et techniquement obsolètes.

Focus sur le quartier de l'Iroise à Ploufragan

Le Quartier de l'Iroise est construit entre 1966 et 1972. Le projet initial ne prévoyait la construction que de 124 logements mais, à l'époque, la demande de logements locatifs est extrêmement forte à Saint-

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Brieuc. Au même moment, les études de la Zone Industrielle des Châtelets étaient lancées sur la partie sud du territoire communal. La possibilité de loger les travailleurs à proximité immédiate de leur lieu de travail fut un argument avancé auprès de la société Chaffoteaux et Maury qui étudiait plusieurs sites pour son implantation. Finalement, le site de Ploufragan fut retenu et la « Cité de l'Iroise » fut construite avec une extension du programme initial : l'Office HLM construisit 429 logements pour accueillir les ouvriers de l'usine Chaffoteaux et Maury qui resta longtemps le 1er site industriel de la Région.

Le quartier de l'Iroise concentre aujourd'hui bon nombre de difficultés sociales : des familles souvent monoparentales, des ménages à très faibles revenus largement dépendants des aides financières (un haut taux de pauvreté de 39%, le revenu fiscal annuel médian par unité de consommation est le plus faible de l'agglomération à hauteur de 7938€).

Le parc de logement du quartier de l'Iroise est essentiellement composé de grands logements « familiaux », avec une forte majorité de T3 et T4. Pourtant, une forte part des habitants du quartier est aujourd'hui constituée de célibataires ou de familles monoparentales. Malgré la réhabilitation des bâtiments et les travaux importants d'entretien réalisés, les logements (en particulier ceux des « plots ») ne répondent plus aux attentes exprimées par les locataires en place mais plus encore par les demandeurs de logements. Le parc de logement est donc en décalage par rapport à la demande et aux besoins actuels et une stratégie d'évitement des demandeurs de logements locatifs en lien avec l'image négative du quartier s'est développée (un taux de refus de 52% en 2016). De même, le taux de rotation dans les logements est important (21% en 2016). Enfin, l'architecture du quartier et sa composition urbaine donnent l'impression d'un quartier cloisonné, déconnecté du centre-ville : les immeubles collectifs forment un front bâti ne laissant pas filtrer le regard et donnent un sentiment d'isolement : le quartier « tourne le dos » au centre-ville alors qu'il se situe à proximité immédiate.

De nombreux espaces publics sont également sous-utilisés :

- Les espaces verts n'ont pas de réelle fonction hormis l'agrément de proximité. Seul le terrain multisports et les jeux place de l'Iroise rencontrent un succès, les autres jeux pour enfants ne sont que très peu utilisés, tout comme le terrain de football.
- Les cheminements piétons sont démultipliés en trottoirs et chemins, associés à une logique strictement routière, avec de nombreuses ruptures liées aux bâtiments et à la place prépondérante donnée à la voiture. Les continuités vers les quartiers périphériques et vers le centre-ville ne sont pas perceptibles.

Cependant, le quartier de l'Iroise présente certains atouts : il est bien positionné au cœur de la ville, à proximité immédiate des commerces, des services (écoles, mairie, centre social, médiathèque…). Il est bien desservi par le réseau de transport collectif : la desserte est efficace avec un bus toutes les 12mn en semaine, desservant en 15mn le centre-ville de Saint-Brieuc ainsi que la gare SNCF.

En 2010, la Ville de Ploufragan et le bailleur social Côtes d'Armor Habitat ont donc souhaité lancer un important programme de renouvellement urbain sur ce quartier. Le Quartier de l'Iroise fait ainsi l'objet d'une Convention locale de rénovation urbaine (partenariat entre la Ville de Ploufragan, le bailleur Côtes d'Armor Habitat, Saint-Brieuc Armor Agglomération et le Conseil Départemental des Côtes d'Armor) depuis le 25 avril 2012. Cette convention locale a permis de faire entrer le projet en phase opérationnelle : le réaménagement du quartier en tant que tel a fait l'objet de plusieurs phases d'études permettant de définir un programme et plan d'aménagement cohérents, la Place d'Iroise située au « cœur du quartier » a été réaménagée en 2013 selon un plan défini en concertation avec les habitants et les reconstructions de logements neufs « hors site » sont aujourd'hui achevées, le bâtiment D (32 logements) a été démoli sur le secteur du Menez-Hom laissant la place à 16 logements sociaux neufs présentant une architecture renouvelée.

Puis, 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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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). **Pour le Quartier de l'Iroise, l'objectif du projet est, qu'à terme, il soit véritablement intégré au centre-ville de Plouffragan et ouvert sur les secteurs d'habitat périphériques afin même de ne plus être distingué comme un quartier particulier.**

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

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

La stratégie communautaire en faveur des quartiers prioritaires est formalisée dans le Contrat de Ville de l'agglomération auquel est annexé le Protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'agglomération de Saint-Brieuc, signé le 14 avril 2016. Le projet de renouvellement urbain des quartier Balzac-Europe-Ginglin et Iroise s'inscrit pleinement dans les objectifs et les orientations du Contrat de Ville de Saint-Brieuc Armor Agglomération qui constitue le cadre stratégique de tous les partenaires publics dans leur intervention en faveur des quartiers de 2015 à 2020.
Les enjeux du contrat de ville sont les suivants :

- L'équilibre des peuplements : éviter que la population soit repoussée en périphérie,
- La rénovation urbaine en s'appuyant sur les projets communaux et en favorisant le vivre-ensemble,
- L'amélioration de l'image des quartiers,
- La mixité à l'échelle des quartiers (usages, fonctions, populations…) dans le respect des valeurs républicaines,
- La maîtrise des charges liées au logement en agissant sur tous les leviers.

Afin de répondre à ces enjeux, le contrat de ville définit des axes transversaux :
1 - Une rénovation urbaine qui ouvre les quartiers, qui les connecte avec le reste de la ville, en favorisant la mobilité des habitants. En réponse aux enjeux, notamment à celui de mixité, le premier axe stratégique consiste à s'assurer de la connexion des quartiers avec l'ensemble du territoire. Cela vaut à la fois pour les services de proximité, l'ouverture à la commune, mais également au bassin de vie à l'échelle de l'agglomération : les habitants doivent bénéficier également du cadre de vie proposé dans la Baie de Saint-Brieuc, à la fois de l'attrait du littoral, mais également des espaces remarquables en milieu rural. Cette connexion passe à la fois par un urbanisme qui connecte les quartiers avec la ville, mais également par un système de transport qui les connecte avec le reste de l'agglomération (*cf.* annexe A 7).

2 - 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. En réponse à l'enjeu de maîtrise des charges liés au logement et d'équilibre des populations, la rénovation urbaine doit allier une dimension urbaine avec une dimension sociale, afin de s'assurer que la population existante bénéficiera de cette rénovation urbaine, et qu'il ne s'agira pas d'une amélioration de l'urbanisme et de l'architecture, au détriment des habitants. Le quartier doit aussi être un lieu où il fait bon vivre, avec des relations de voisinage apaisées. A cette fin, la politique de rénovation urbaine dans son élaboration et sa mise en œuvre doit prendre en compte son impact sur la santé et le bien-être des habitants.

3 - Une rénovation urbaine « de proximité » qui est construite et suivie avec et pour les habitants, en prenant appui sur l'expérience réussie du PRU 1. A l'image de ce qui a été réalisé à Saint-Brieuc,

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

à l'occasion du premier P.R.U., les démarches de gestion urbaine de proximité favorisent une appropriation par les habitants des mutations de leur cadre de vie. Des démarches, comme celles de « diagnostic en marchant » permettent à chacun de faire part de ses problèmes très concrets et d'y trouver des réponses opérationnelles.

4 - Une logique de développement durable. Au-delà de l'enjeu de maîtrise des charges, la logique de développement durable vise à penser les trois dimensions économiques, sociales et environnementales dans les quartiers. Il s'agit donc de faire une place pour ces différentes fonctions, en prenant en compte particulièrement la qualité des espaces publics, la présence des espaces verts.

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 :

Objectifs opérationnels	Pilote responsable
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 >	Saint Brieuc Armor Agglomération
5 : Disposer d'un observatoire des données sociales et urbaines afin de répondre aux besoins identifiés	Saint Brieuc Armor Agglomération
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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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 1	Communes
18 : Mettre en place la conférence intercommunale du logement pour œuvrer en faveur de la mixité sociale	Saint Brieuc Armor Agglomération
19 : Favoriser les espaces de rencontre entre acteurs dans les quartiers	Communes/Bailleurs

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)** a de nombreux objectifs : programmer et produire du logement sur l'ensemble du territoire, assurer un accès égal au logement sur l'agglomération, contribuer à la mixité sociale, 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)** permettant 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** est 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.

L'enjeu consistera donc à accompagner un retournement d'image des quartiers, en s'appuyant sur les atouts du site (urbains, paysagers, fonctionnels) et les forces vives locales.
Tous les enjeux devront être abordés 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, une vie sociale renouvelée et tendre à une meilleure qualité de vie au sein du quartier.

Les Villes et Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaitent ainsi repenser les interventions dans le cadre d'un projet d'ensemble et intégrer le devenir des quartiers à une échelle plus large, afin de leur permettre de bénéficier, par effet d'entraînement, des dynamiques plus larges sur le territoire briochin.
Une intervention forte et coordonnée de l'ensemble des acteurs du logement est aujourd'hui nécessaire sur l'agglomération de Saint-Brieuc. En effet, le parc social de Saint-Brieuc Agglomération est aujourd'hui concentré dans les quatre quartiers les plus fragiles de l'agglomération : les Quartier de la

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Politique de la Ville (QPV). Près d'un logement social sur deux de l'agglomération est ainsi situé en QPV. Pratiquement les deux tiers du parc social de Saint-Brieuc sont en QPV et près de la moitié de celui de Ploufragan.

Article 2.2 Les objectifs urbains du projet

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs urbains du projet, traduisant les orientations stratégiques, présentés au regard de chaque objectif incontournable de manière détaillée dans le tableau de bord en annexe A de la convention et consolidés, d'un point de vue spatial, dans un schéma de synthèse (annexe A).

Sont ainsi tout particulièrement précisés les objectifs en termes de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération et de diversification de l'habitat sur le quartier. Le porteur de projet est garant du respect de ces objectifs dans la mise en œuvre du projet.

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

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 dresser un bilan du PRU 1 et d'identifier les enjeux auxquels le quartier est confronté.

Malgré les premiers efforts engagés par le PRU1, les difficultés persistent sur le secteur « Balzac / Place de la Cité » avec une paupérisation de l'occupation du parc social des 4 tours non réhabilitées, un centre commercial Honoré de Balzac peu attractif et des bâtiments situés place de la cité, sous-utilisés ou en mauvais état (ancien cinéma, MJC, Centre social, logements sociaux au-dessus des commerces ...). Le quartier reste également sujet à des dysfonctionnements urbains avec une récurrence de dégradations, d'incivilités et d'actes de vandalisme, quelques phénomènes de regroupements dans les parties communes des tours et des premiers signes de communautarisme.

Le quartier Balzac / Place de la Cité offre pourtant de nombreuses potentialités (équipements, transport en site propre, développement du campus étudiants de Mazier, proximité du centre-ville et de la vallée de Gouédic, véritable jardin urbain, …). Compte-tenu des investissements réalisés dans le PRU1, il serait très dommageable de ne pas atteindre le même niveau de réussite dans le retournement d'image que ceux obtenus pour les quartiers de la Croix-Saint-Lambert et de l'Europe. Au-delà de la programmation d'équipements nouveaux (pôle de vie, ancien cinéma …) et de la poursuite des réhabilitations de logements sociaux, il semble donc indispensable de mettre en œuvre des opérations avec un fort effet de levier sur le changement d'image du secteur.

L'ambition du nouveau programme de renouvellement urbain est de parachever l'ANRU 1 avec une **première phase d'aménagement visant à pérenniser le changement d'image du secteur de Balzac / Place de la Cité** et donc d'optimiser les investissements déjà réalisés sur ce secteur et sur l'ensemble du QPV.

Les études de la phase protocole ont permis de déterminer les leviers les plus efficaces pour répondre à cet objectif, avec une **priorité autour de 5 axes principaux** :

- La déconstruction des 4 tours Balzac (279 logements),
- La reconstitution de l'offre à hauteur de 210 LLS répartis en 126 LLS en financement PLAI et 84 LLS en financement PLUS (dont 28 PLUS sur site). Ces 210 logements sont reconstitués dans le temps de la convention (phase 1 du projet, jusque 2024) et à terme (jusque 2030) tous les logements auront été reconstruits (279 LLS),
- La réhabilitation / restructuration des 39 logements sociaux situés place de la Cité,

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- L'aménagement des espaces publics,
- La restructuration du centre commercial en front de rue Balzac (à l'emplacement des deux premières tours démolies), ainsi que la requalification de l'actuel centre commercial « Honoré de Balzac » et sa diversification fonctionnelle (une partie pourrait devenir un ensemble immobilier à vocation économique). Ces deux actions seront menées selon des modalités qui restent à définir.

Cette première phase à engager d'ici 2024 sera prolongée par des interventions sur les équipements publics existants (rénovation du centre social, transformation de l'ancien cinéma …), par des opérations de diversification de l'habitat sur les sites libérés par les démolitions (une opération d'accession sociale à la propriété est notamment souhaitée avant 2024), et par la finition des aménagements publics (parkings TEO …).
Les réhabilitations des logements de Ginglin (156 LLS) sont envisageables en fonction de la mobilisation des financements et conformément au Plan Stratégique de Patrimoine de Terre et Baie Habitat au Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) de Saint-Brieuc Armor Agglomération, notamment pour améliorer le classement énergétique des bâtiments.
La poursuite de la diversification fonctionnelle du quartier Balzac est également envisagée, autour de l'implantation de locaux d'activités. A ce stade, le foncier disponible ne le permet pas pour la phase 1. Cependant, l'évolution de la carte scolaire (les effectifs de l'école de la Vallée ou de l'école Balzac pourraient être transférés vers d'autres groupes scolaires) pourrait libérer des emprises foncières pour mener cette diversification fonctionnelle lors de la phase 2 du projet. Les réflexions sur ce sujet sont en cours mais n'offrent pas encore une visibilité suffisante pour un arbitrage.

Ces investissements à plus long terme participent pleinement à la **vision stratégique du quartier à 15-20 ans** mais restent fortement dépendants du changement d'image visé par la 1ère phase. L'évolution programmée du pôle universitaire participera également au changement d'image et à l'ouverture du quartier, de même que le prolongement de la ligne TEO de part et d'autre de la 1ère section mise en service sur la rue Balzac / Place de la Cité.

Ploufragan / L'Iroise

Les orientations fixées pour la requalification du quartier en cohérence avec le projet territorial intégré développé dans le cadre du contrat de ville 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.

La phase Protocole de préfiguration a permis de **confirmer le projet de renouvellement urbain envisagé** pour le quartier de l'Iroise : la proximité du quartier au centre-ville est son atout majeur et le projet développé met en œuvre cet axe opérationnel. Ainsi, malgré son caractère « dérogatoire » aux principes du N.P.N.R.U., la reconstruction sur site de 47 logements locatifs sociaux est particulièrement justifiée en raison de la localisation privilégiée du quartier à proximité immédiate du centre-ville, des services publics, des commerces et des transports en communs.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le projet de renouvellement du quartier de l'Iroise vise à valoriser et à changer l'image de ce quartier en mettant en œuvre les **orientations stratégiques** suivantes conformément aux objectifs incontournables fixées par l'ANRU :

- **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 facilitant la mobilité des habitants par la création de nouvelles rues, places et cheminements piétons et cycles.
- **La diversité de l'habitat et la mixité sociale** par la réalisation d'opérations aux typologies variées : 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 d'une opération de logements collectifs.
- **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 répondent a minima à la norme RT 2012 et un programme de 15 logements passifs a été réalisé « hors site ».
- **La satisfaction des besoins des habitants dans la durée** par des aménagements urbains de qualité et sécurisés, incluant des espaces publics de convivialité (jardin partagé, espace multi-sports, aires de jeux) et la construction d'une **nouvelle salle multifonctions** favorisant les échanges et les relations sociales au-delà des « frontières » du quartier.

Article 2.3 Orientations stratégiques du projet d'innovation

Les quartiers Balzac – place de la Cité et l'Iroise ne sont pas concernés par cet article.

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

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

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

- *Sur le plan urbain : offre de transport et accompagnement à la mobilité*

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

La ligne de bus en site propre TEO (Transport Est-Ouest) a été pensée comme un moyen de redéfinir les mobilités en centre-ville et à l'échelle de l'agglomération briochine (redistribution de l'espace public entre les différents modes de déplacement, amélioration du plan de circulation et de la desserte gare, amélioration des conditions de circulation du réseau urbain en centre-ville). Plus largement, la mise en place de TEO s'accompagne d'un programme de requalification et de répartition équilibrée de l'espace urbain et paysager qui permet de mettre en valeur le patrimoine briochin.



Le premier tronçon de TEO a été réalisé sur la période 2012-2014 entre le pôle universitaire et le pont d'Armor, et dessert le quartier Balzac – Europe – Ginglin, ainsi que le campus Mazier. Le quartier est ainsi beaucoup mieux connecté au centre-ville et à la gare et profite désormais pleinement de sa proximité avec ces pôles majeurs de la commune. L'aménagement du bus a également permis de requalifier les espaces publics attenants aux tours Balzac ou à la Place de la Cité, améliorant par exemple l'accessibilité aux commerces.

- *Sur le plan social : une offre scolaire à repenser pour favoriser la mixité et l'égalité des chances*

Sur la question éducative, les indicateurs font ressortir une plus grande fragilité sociale en QPV, confirmée notamment par une faible mixité dans les écoles. Pour le quartier de Balzac, un peu plus de 50 % des effectifs des écoles concernées (école maternelle de Balzac et école élémentaire de la Vallée) sont ainsi issus des 4 tours HLM. Une politique éducative volontariste, étroitement articulée avec le projet de renouvellement urbain est donc rendue nécessaire pour faciliter les parcours de réussite des enfants les plus en difficulté et renforcer les conditions d'exercice de la citoyenneté.

Aussi, la Ville de Saint-Brieuc a souhaité engager un ambitieux programme de restructuration de ses écoles publiques en adoptant un schéma directeur des écoles qui constitue aujourd'hui un outil de planification stratégique ayant vocation à répondre à 3 enjeux majeurs :

- L'enjeu éducatif : améliorer significativement et durablement les conditions d'accueil et d'exercice pour les enfants, les parents et les équipes éducatives,
- L'enjeu social : proposer un schéma qui renforce la mixité sociale pour apprendre aux enfants, dès leur plus jeune âge à vivre ensemble, mais aussi contribuer à la réussite éducative,
- L'enjeu économique : proposer un schéma permettant d'optimiser l'occupation des écoles.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ce schéma directeur vise à terme à améliorer l'ensemble des écoles briochines par le biais de reconstructions, de regroupements ou de rénovations. Un certain nombre d'opérations ont déjà été planifiées ou identifiées. C'est le cas des écoles de Balzac et de la Vallée dont le devenir, dans le cadre du projet de rénovation urbaine, est en pleine réflexion. La déconstruction des tours nécessitera en effet de revoir la carte scolaire entraînant probablement la fermeture d'un des deux établissements. Plusieurs pistes sont à ce jour envisageables (extension de l'école de la Vallée, construction d'une nouvelle école …) ; pistes qu'il conviendra de consolider au regard des profondes mutations urbaines que connaîtra dans les prochaines années le secteur Est de la ville (NPRU Balzac, restructuration de l'ancienne clinique privée Sainte Thérèse, fermeture du collège Beaufeuillage …).
Soutenu dans son développement par l'Agglomération de Saint-Brieuc et le Département des Côtes d'Armor, le pôle universitaire briochin (Campus Mazier) a par ailleurs vocation à poursuivre son expansion et ainsi s'inscrire encore plus pleinement dans le paysage local. Outre le projet de renouvellement urbain, le levier éducatif est donc bien à considérer comme un véritable moteur de la lutte contre les inégalités.

Ploufragan / L'Iroise

Afin de contribuer aux orientations stratégiques du contrat de ville et de réduire durablement les écarts entre les quartiers concernés et leurs agglomérations, des facteurs clés de succès et des interventions nécessaires à la réussite du projet ont été identifiés. Elles sont réalisées sous la responsabilité des Parties prenantes de la convention désignées ci-après.
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. « Le Tremplin », bâtiment réunissant le Centre Social et un espace multi-accueil (crèche) est implanté stratégiquement au cœur du quartier de l'Iroise. Il constitue un véritable point d'ancrage de la politique de la ville en matière de développement social et de prévention de la délinquance.
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 et de construction de la salle mutlifonctions. 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.

Sur le plan urbain, l'objectif est qu'à terme, le quartier soit véritablement intégré au centre-ville de Ploufragan et ouvert sur les secteurs d'habitats périphériques. Un facteur clé de cette « ouverture » a été la démolition du bâtiment D, qui, de par son implantation, cloisonnait le quartier de l'Iroise par rapport au centre-ville. La réalisation des futurs maillages viaires et du cheminement doux vers le collège seront également déterminants pour l'ouverture du quartier.
Par ailleurs, un facteur clé de réussite du projet urbain est la concomitance des démolitions avec les travaux de réhabilitation des logements non démolis afin que l'ensemble des habitants se sentent concernés par le projet et permettre un retournement d'image global du quartier.

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

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 4. La description du projet urbain

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

Article 4.1 La synthèse du programme urbain

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Le projet urbain se décline en deux phases : de 2019 à 2024 (temporalité de la convention Anru), puis de 2024 à 2030.

Il prévoit les actions suivantes en 1ère phase :

Secteur opérationnel Balzac :

- Déconstruction des tours Balzac : tours Ouest (2020) puis tours Est (2022),
  Les études du protocole montrent que les autres scenarii envisagés (restructurations complètes, démolitions partielles …) ne permettront pas d'atteindre l'objectif de basculement d'image du secteur. Les partenaires se basent également sur l'exemple du quartier de la Croix-Saint-Lambert (PRU1), pour lequel la démolition des 5 tours a vraiment constitué le point de basculement de l'image du quartier, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.
- La déconstruction de la piscine Gernugan,
- La réhabilitation du centre commercial Balzac et création du Pôle ESS,
- La réalisation d'une opération mixte prévoyant
  - En étage (R+1&2) : la construction de logements type « maisons superposées » (12 LLS),
  - En RDC, le transfert de la plupart des commerces de l'actuel centre commercial Balzac ainsi que la création d'une Maison du Jardinage d'un superficie d'environ 200 m².

  Cette Maison du Jardinage, envisagée en partenariat avec l'association Vert le Jardin, constituera un espace de vie sociale organisé autour de l'activité du jardin et de la nature : un « îlot vert » en zone urbaine destiné à accueillir différents publics dans un cadre original permettant de favoriser le lien et de partager des projets écologiques et solidaires. Face à l'urbanisation rapide et dense de nos espaces de vie, le projet de Maison du jardinage vise également à conserver (du moins temporairement) des espaces dédiés à la nature accessibles à tous. Dans l'attente de la commercialisation des terrains laissés libre par la démolition des tours Est, la présence de l'association Vert le Jardin pourra au besoin permettre d'organiser une transition, comme c'est le cas actuellement pour l'espace occupé sur le terrain Europe.
  Dans l'hypothèse où les opérations en accession ne pouvaient aboutir, au regard des évolutions urbaines du quartier et notamment du site universitaire, des projets de diversification fonctionnelle pourraient y être implantés.
- La réalisation d'un programme intermédiaire de 16 logements sociaux type « maisons superposées » en duplex et R+2,
- La réalisation des espaces publics avec principalement la création de la place Balzac (face programme mixte pour mettre en valeur les commerces), la création de liaisons douces, la préfiguration du jardin public central, l'ouverture du quartier vers le secteur pavillonnaire adjacent de Camus-Corneille via la création d'une nouvelle voie à l'est reliant la rue Beaumarchais et désenclavant le site au sud,
- La réalisation d'une opération d'accession sociale à la propriété (8 logements).

Secteur opérationnel place de la Cité :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- La restructuration complète des deux immeubles de Terre & Baie Habitat place de la Cité,
- L'implantation du Jardin des Ressources sur la parcelle dite de l'Europe : espace à vocation sociale et pédagogique composé d'un jardin partagé et d'une ressourcerie gérés par les habitants. Il s'agit-là d'une opération d'urbanisme transitoire imaginée dans l'attente d'un éventuel projet immobilier et dans l'optique d'amorcer le changement d'image du quartier.

Et les actions suivantes en 2nde phase :

Secteur opérationnel Balzac :

- La poursuite des opérations de diversification de l'habitat : 16 logements en locatif libre et 40 logements en accession libre.
  La vigilance reste de mise s'agissant de cette diversification compte-tenu de l'échec des opérations d'accession sociale prévues initialement dans le cadre du PRU1 et abandonnées par défaut de commercialisation. Cette programmation est donc vivement souhaitée mais reste dépendante du basculement d'image visé.
- La construction de locaux d'activités dans la mesure où le foncier se sera libéré (regroupement éventuel des deux écoles Balzac et de la Vallée),
- La finalisation des espaces publics dans la partie est du quartier, autour des opérations de diversification, et du jardin public,
- La réalisation d'une œuvre d'art avec les Conseils Citoyens, les Nouveaux commanditaires et le CAUE 22.

Secteur opérationnel place de la Cité :

- La programmation du Pôle de Vie 2024 pour lequel est souhaité la restructuration de l'ancien cinéma de la place de la Cité qui complète l'ensemble architectural composé par les deux immeubles de Terre et Baie Habitat, et plus globalement la reconfiguration des espaces occupés la MJC, le Centre Social du Plateau, les associations de quartier (UnVsti ou Régie de Quartier par exemple). Toutes ces réflexions sont menées en parallèle de celles en cours sur le campus universitaire Mazier, adjacent au quartier.

Ploufragan / L'Iroise

Le projet de renouvellement urbain arrêté comprend :

- La **démolition** de 152 logements collectifs sociaux,
- La **reconstruction** « hors site » et « sur site » de ces 152 logements sociaux : 105 logements sociaux « hors site », répartis sur l'ensemble du territoire communal, et 47 logements sociaux « sur site »,
- Une **diversification de l'habitat** par la construction « sur site » de 55 logements en accession à la propriété et 4 logements en PSLA (prêt social location-accession) dans le but d'une réelle mixité à l'échelle du quartier,
- **La réhabilitation des 277 logements non démolis :** 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 et de constructions neuves soient réalisées de façons concomitantes. A ce titre, le bailleur social Côtes d'Armor Habitat a défini un programme opérationnel de réhabilitation des immeubles non déconstruits (277 logements). Suite à un diagnostic technique complet du bâti portant sur la sécurité, l'accessibilité, la qualité thermique, l'état des équipements, une concertation accrue a permis de préciser le projet : un diagnostic en marchant a été réalisé avec des habitants et des représentants du Conseil Citoyen, le programme de travaux a été présenté lors d'une réunion publique en Mairie, un vote des locataires a été réalisé avec un résultat positif (85% de votes favorables au projet).
- La réfection complète des **aménagements urbains et paysagers** : création de voies nouvelles (voies piétonnes et voies ouvertes à la circulation) afin de mailler le quartier vers le centre-ville et les quartiers périphériques, création d'un cheminement piéton et cycles à travers le quartier

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

de l'Iroise permettant de relier le centre-ville au secteur d'équipement publics du Hautchamp (collège, équipements sportifs), l'aménagement d'espaces de convivialité (aires de jeux, terrain multisports, espace de jardinage partagé). Pour finaliser le plan des aménagements urbains en cohérence avec les objectifs poursuivis et engager les travaux, la Ville de Ploufragan a lancé une étude de maîtrise d'œuvre. Cette étude prévoit une importante concertation préalable avec les habitants dans un esprit de co-construction du projet.

- La **démolition / reconstruction d'une salle multifonctions** : la ville dispose d'une salle multifonctions, dite salle du Grimolet, situé au centre du quartier prioritaire « Iroise élargi » , à 100m de la Mairie. Construite en 1965, cette salle est encore aujourd'hui très utilisée pour des activités très diverses (réunions, activités ludiques et sportives, festivités multiples…). Aujourd'hui, cette salle est vieillissante et obsolète. Compte tenu des coûts de rénovation onéreux (présence d'amiante notamment), la réhabilitation de l'existant n'est plus envisagée. En effet, la construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, plus performant, marquant l'entrée de ville et s'intégrant dans un environnement urbain sensible, s'impose à la collectivité, afin de répondre aux besoins pluriels des différents utilisateurs. Cette salle moderne et fonctionnelle offrira un équipement public de proximité concourant au lien social et au développement des solidarités sur le quartier.

Article 4.2 La description de la composition urbaine

Un plan guide du projet sur chaque quartier concerné par la présente convention est présenté en annexe A.

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Le projet urbain repose en premier lieu sur deux actions d'envergure, dans chaque secteur opérationnel :

- la déconstruction des quatre immeubles Terre et Baie Habitat (279 LLS, secteur opérationnel Balzac/Gernugan)
- la restructuration des deux immeubles de Terre et Baie Habitat construits dans les années 1930 (39 LLS, secteur opérationnel de la place de la Cité). Ces opérations ambitieuses ne résument pas pour autant un projet d'ensemble visant la transformation du quartier sur le long terme, dont elles constituent le nécessaire préalable.

A Balzac, une fois la dédensification réalisée, environ 20 000 m² seront libérés pour réaliser un aménagement d'ensemble dont l'objectif sera de recomposer totalement ce secteur. Quatre petits îlots organisés autour d'un espace central nord-sud dédié à la rencontre et dotés d'aménités pour les habitants du quartier seront ainsi créés. Cet espace public, qui prendra la forme d'un parc urbain, constituera en soi un nouvel équipement pour le quartier.

Le projet soutient la création d'une nouvelle mixité de formes urbaines avec comme ligne directrice le fait de privilégier de faibles hauteurs, en rupture avec l'actuelle morphologie urbaine. Ainsi, aucun nouveau bâtiment ne dépassera le R+3 et le quadrilatère Balzac accueillera aussi bien des maisons en individuel groupé que du petit collectif, les hauteurs étant dégressives depuis les immeubles Camus jusqu'au front de rue Balzac.

L'intervention ambitieuse dans le secteur Balzac est complétée par la restructuration souhaitée du centre commercial. Le constat partagé par les partenaires suite aux études réalisées dans le cadre du protocole est que la structure commerciale est aujourd'hui peu visible et très peu attractive. Ce centre commercial de 14 cellules commerciales (1800 m²) sur deux niveaux est en copropriété (8 propriétaires dont la ville de Saint-Brieuc).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le conseil d'administration de l'EPARECA du 14 novembre 2017 a retenu le dossier du centre commercial « Honoré de Balzac ». Une étude juridique et foncière et une étude de potentiel en immobilier d'entreprise ont privilégié les pistes suivantes :

- la reconstruction d'un nouveau centre commercial (déjà évoquée ci-avant),
- la restructuration du bâtiment actuel pour accueillir des activités à vocation économique de manière à optimiser le volet économique/diversification fonctionnelle du PRU,
- l'implantation de locaux d'activité (en phase 2 comme évoqué ci-avant).

A l'occasion de l'instruction du projet de Saint-Brieuc lors de son comité d'engagement du 16 avril et du 11 juin 2018, l'Anru et ses partenaires ont indiqué que le projet n'était « *pas apparu suffisamment mature aux partenaires pour justifier de son accompagnement* ». Ajoutant cependant qu' « *à titre exceptionnel, le porteur de projet pourrait, dans le cadre d'une clause de revoyure, porter une demande de financement complémentaire sur la requalification du centre commercial « Honoré de Balzac »* ».
Soucieux de la qualité du projet et convaincus de la nécessité de mener à bien cette opération les porteurs de projet (SBAA et Saint-Brieuc) et leurs partenaires (Caisse des Dépôts, etc) ont souhaité lancer des études complémentaires (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour consolider ce projet et lever les points de blocage actuels (financement du projet, contraintes relatives à la structure du bâtiment, structure juridique de la copropriété). Les maîtrises d'ouvrage seront clarifiées à l'issue de cette AMO.

S'agissant de la place de la Cité, la réhabilitation lourde des 39 logements a été retenue par les partenaires suite aux scenarii étudiés dans le cadre du protocole. Les commerces en RDC, très attractifs pour certains, seront bien entendus conservés et accompagnés pendant la durée des travaux. Les principaux objectifs seront la remise aux normes de confort et de sécurité complètes et la restauration patrimoniale des immeubles afin qu'ils retrouvent leur expression architecturale d'origine. Enfin, cette opération, complétée en phase 2 par la réfection de l'ancien cinéma qui complète cet ensemble architectural rare, permettra de confirmer la place de la Cité dans son rôle de polarité historique du quartier. Suite à la rénovation, les deux immeubles seront exemplaires du point de vue énergétique (obtention du label BBC rénovation 2009).

Ploufragan / L'Iroise

La composition urbaine du futur quartier intègre les grands objectifs opérationnels définis :

- Une ouverture vers le centre ville, les commerces et les quartiers d'habitats périphériques : les démolitions permettront de recomposer les espaces publics, de créer de nouveaux cheminements piétons et de nouvelles voiries qui desserviront le cœur du quartier, le centre-ville et les quartiers d'habitat périphériques.
- Un **axe piéton et cycles** reliant le centre-ville au collège, véritable « colonne vertébrale » pour la recomposition urbaine du quartier : la création de lots à bâtir s'organise autour de cet axe, les espaces de jeux seront créés de part et d'autre de cette « voie verte », à l'écart des flux de circulation automobile.
- Des **typologies de logements variés**, en phase avec la demande locale, mixant parc privé et parc public et permettant un parcours résidentiel des habitants :
- La **création de lieux de vie et de convivialité**, porteurs de lien social sur le quartier et attractifs au-delà du quartier : la reconstruction d'une salle multifonctions, la relocalisation du terrain multisports, la création d'un espace de jardinage partagé, l'aménagement d'aires de jeux le long de la « voie verte » sont autant d'équipements qui visent à attirer des personnes ne résidant pas nécessairement sur le quartier.
- **L'amélioration du cadre de vie et du confort des logements** non démolis par la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation de 277 logements qui comprend :
- La modernisation et l'élévation du niveau de confort des logements par la rénovation des équipements techniques (robinetterie, radiateurs thermostatiques…), l'installation de volets roulants

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

dans les séjours et les chambres, le remplacement de l'interphonie, l'embellissement des halls et des parties communes (paliers), le ravalement des façades.
- L'amélioration la performance thermique par le remplacement des menuiseries extérieures et des portes palières, l'isolation des allèges des fenêtres des cuisines,
- L'amélioration la performance acoustique par le remplacement des portes palières et la pose de bouches acoustiques dans les salles d'eau et WC.

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Présentation des modalités de reconstitution

Reconstitution de l'offre – Avis du comité d'engagement du 4 février 2019

Concernant le PRIR de Saint-Brieuc, le porteur de projet et le bailleur Terre et Baie Habitat souhaitent tenir compte du contexte de marché faiblement tendu de Saint-Brieuc Armor Agglomération et proposent d'étaler la reconstitution de l'offre démolie sur une période de temps dépassant le cadre du NPNRU (jusqu'en 2030). Ainsi, la convention pluriannuelle comprend le financement de 210 logements sociaux sur 279 démolis, soit un taux de reconstitution de 75 %.

La base de reconstitution a été fixée à 210 logements sociaux, soit 75% de l'offre démolie (279). Ce choix résulte du croisement de plusieurs critères :
- Les orientations validées par le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Saint-Brieuc Armor Agglomération et les orientations en cours d'élaboration de sa Convention Intercommunale d'Attribution,
- Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration,
- Les capacités financières du bailleur social Terre et Baie Habitat,
- La tension modérée sur le marché social de l'habitat de l'agglomération briochine.

En conformité avec le RGA, 60 % des logements reconstruits seront financés en PLAI (126), et les autres logements en PLUS (84).
Parmi les logements PLAI, la répartition souhaitée (elle pourra évoluer en fonction des capacités foncières des sites de reconstitution identifiés) est de 59 logements collectifs et 67 individuels. En termes de localisation, la répartition suivante est prévue en lien avec le PLH :
- 60 logements reconstruits à Saint-Brieuc, dont 10 en acquisition-amélioration,
- 66 dans le reste de l'agglomération.

Parmi les logements PLUS, 56 seront reconstruits « hors site ». La répartition suivante est prévue en lien avec le PLH :
- 12 logements individuels à Saint-Brieuc, dont 5 en acquisition-amélioration,
- 44 hors Ville de Saint-Brieuc.

Présentation du potentiel de reconstitution du bailleur social
A la date de rédaction de la convention le bailleur partenaire Terre et Baie Habitat (TBH) dispose d'un portefeuille d'opérations identifiées susceptible de couvrir 95% du besoin de reconstitution dans la période de la convention initiale.
Sur le territoire de la ville de Saint-Brieuc, hors la reconstruction par dérogation de 28 logements sur le site Balzac (voir encadré ci-après), Terre et Baie Habitat détient six propriétés foncières situées hors QPV, pour lesquelles le potentiel constructif est estimé à 69 logements selon un mix produit individuel et collectif. Il conviendra ensuite d'identifier avec la Ville une quinzaine de logements, groupés ou diffus, afin de réaliser une ou plusieurs opérations d'acquisition amélioration. L'objectif de reconstruction à

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Saint-Brieuc pourra donc être atteint sans difficulté majeure dans la durée de la convention. Le cadencement des opérations sera établi en concertation avec la Ville, en considération de la faible tension du marché local, des objectifs du PLH et de l'évolution urbaine de certains quartiers.
Hors la ville de Saint-Brieuc, Terre et Baie Habitat est engagé fermement dans la production de 58 logements livrables dans la première période triennale de la convention (2020-2022) répartis dans 4 communes soumises à la loi SRU et/ou signataire d'une convention de mixité sociale. Les opérations sont au stade d'acquisition du foncier ou d'étude avancée. Le bailleur est également pressenti pour la construction de 85 logements répartis dans plusieurs communes du périmètre prioritaire SRU, puis de 22 logements dans le périmètre immédiatement limitrophe, dont une acquisition amélioration de 9 logements en cœur de bourg. Le potentiel déjà identifié par le bailleur est donc supérieur à l'objectif de reconstitution proposé dans la convention.
Les opérations seront modulées pour répondre aux objectifs fixés par la convention, notamment la répartition des financements PLAI/PLUS, mais aussi aux objectifs du PLH et à l'évolution de la demande de logement sur le territoire de l'agglomération.

Ainsi, les opérations suivantes sont confirmées et font l'objet de FAT prévisionnelles (voir annexe C3) :

- Hors site :
  - A Saint-Brieuc :
    - Domaine Saint-Clément – 7 PLAI et 1 PLUS,
    - Rue Champagne – 2 PLAI,
    - Théodule Ribot – 10 PLAI et 2 PLUS,
    - Ville Bougault – 22 PLAI et 3 PLUS.
  - Hors Saint-Brieuc :
    - Langueux, 52 Rue de Rennes – 6 PLAI et 3 PLUS,
    - Langueux, 34 Rue de Rennes – 5 PLAI et 2 PLUS,
    - Plérin, Surcouf – 12 PLAI et 7 PLUS,
    - Saint-Donan, Le Clos Briens – 3 PLAI et 1 PLUS,
    - Saint-Julien, Lot Croix Blanche – 1 PLAI et 1 PLUS.
- Sur site :
  - 12 LLS PLUS Individuels Balzac,
  - 16 LLS PLUS Collectifs Balzac.

Afin de compléter la reconstitution de l'offre dans le cadre prévu par la présente convention, les opérations suivantes hors site sont prévues :

- A Saint-Brieuc : 18 PLAI et 7 PLUS
- Hors Saint-Brieuc : 40 PLAI et 29 PLUS

Deux FAT prévisionnelles (voir annexe C3) regroupent ces opérations, dont la localisation définitive est à l'étude et sera précisée par Terre et Baie Habitat.
La CIL a par ailleurs engagé un classement des territoires (communal ou infra communal si nécessaire) en fonction de l'indice composite de fragilité sociale. Ce classement permettra de caractériser la capacité des territoires (communes ou quartiers) à accueillir des LLS neufs tout en répondant à l'objectif de promotion de la mixité sociale. Ce classement, croisé avec les potentialités foncières et immobilières identifiées dans le cadre des études du protocole conduira à optimiser la localisation de la reconstitution hors site. Une part significative est réservée sur la commune de Saint-Brieuc notamment pour répondre aux attentes fortes exprimées par les ménages à reloger (MOUS relogement), puis sur les communes déficitaires « SRU » de l'agglomération. Les autres communes seront également concernées dans une moindre mesure, en fonction des besoins et de leur capacité d'accueil de LLS.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Reconstruction sur site – Dérogation actée en CE du 11 juin 2018

La reconstitution partielle sur site – 28 logements financés en PLUS – offrira un parcours résidentiel aux locataires du parc social voulant rester sur le quartier en apportant de la mixité sociale (financement PLUS) et permettra d'amorcer l'aménagement d'ensemble sans laisser perdurer une « réserve foncière ».
Les enseignements du PRU 1 démontrent que lancer directement les opérations de diversification serait voué à l'échec dans un marché de l'habitat localement peu tendu et viendrait même à contresens de l'effet recherché en termes de retournement d'image.
En revanche, les formes urbaines ambitieuses des deux programmes de 16 et 12 logements sociaux (le 2ème programme étant par ailleurs situé à l'étage des nouveaux commerces), ainsi que la qualité énergétique des constructions (rendue possible par leur implantation très préférentielle, plein sud) assureront une véritable rupture avec l'image actuelle du quartier, et un saut qualitatif.
La reconstruction sur site des 28 logements locatifs sociaux sera possible sur les emprises libérées par les démolitions et sur les espaces publics environnants. Compte tenu des profondes mutations foncières engendrées par le projet de renouvellement urbain, il sera nécessaire de procéder à une refonte globale du parcellaire se traduisant notamment par l'élaboration de nouveaux documents d'arpentage et des transactions foncières, principalement entre la Ville de Saint-Brieuc et Terre & Baie Habitat. Tout cela sera formalisé par la rédaction d'un protocole foncier instruit par notaire.

Ploufragan / L'Iroise

Avant que le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise ne soit retenu au titre du NPNRU, il avait déjà débuté par la reconstruction de logements neufs sur différents secteurs de la commune en vue de reloger les locataires des 152 logements à démolir.

Ainsi, **105 logements ont d'ores et déjà été reconstruits « hors site » (financement en PLUS CD de droit commun) :**

- Lotissement La Petite Noé : 12 logements intermédiaires BBC
- Lotissement La Fontaine Morin : 10 logements collectifs BBC
- Rue de la République : 8 logements intermédiaires BBC
- Rue des Combattants : 15 logements intermédiaires « Passifs »
- Rue du Calvaire : 39 logements collectifs BBC
- Menez-Hom : 16 logements collectifs BBC
- Lotissement Le Clos des Terres Belêtres : 5 pavillons BBC

Dans le cadre du Protocole de préfiguration, le bailleur social Côtes d'Armor Habitat a obtenu une **autorisation anticipée de démarrage pour les démolitions.** Celles-ci ont débutées à l'été 2015 avec la démolition du bâtiment D (32 logements). Elles se sont poursuivies début 2018 (bâtiments G et H – 40 logements). Les 80 logements restants seront démolis d'ici la fin de l'année 2018.

Reconstruction sur site – Dérogation actée en CE du 4 février 2019

Le projet doit se poursuivre par la reconstruction sur site de 47 logements sociaux.

Prévue au Programme Local de l'Habitat 2012-2017 et inscrite au projet de PLH 2019-2024, l'opération de renouvellement urbain du Quartier de l'Iroise est intégrée aux objectifs de production de la Commune.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Avec un taux de logements sociaux au 1er janvier 2018 de 20,9% (1052 LLS inventoriés sur 5027 résidences principales recensées), la Ville de Ploufragan doit constamment veiller à un équilibre entre l'offre nouvelle en accession et production en logements aidés.

La démolition des 120 logements restants sur site doit donc être compensée par une production neuve équivalente sur le territoire communal.

Malgré son caractère « dérogatoire » aux principes du N.P.N.R.U., la reconstruction de logements locatifs sociaux **sur site** est particulièrement justifiée en raison de la **localisation privilégiée du quartier en cœur de ville**, à proximité immédiate des services publics, des commerces et des transports en communs.

Cette localisation **répond aux attentes et aux besoins des populations**, souvent dépourvues de moyens de transports individuels. La proximité du lieu de vie avec les transports en commun, les commerces, les services publics (centre social, mairie, bureau de poste, médiathèque…) facilite la vie des habitants et permet aux équipes municipales de garder un contact étroit avec les personnes en difficulté.

Dans le cadre des travaux d'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), les Q.P.V. de l'agglomération ont été étudiés au regard d'un indice de fragilité des ressources des ménages. Cet indice a permis de définir, pour chaque quartier, la part des ménages disposant de revenus inférieurs à 20% des plafonds de ressource donnant accès au parc social.

Le diagnostic a mis en avant la faiblesse des loyers et des revenus sur le quartier de l'Iroise (les plus faibles de l'agglomération). **Les 47 logements reconstruits « sur site » seront donc financés exclusivement en PLUS, avec des financements Anru, afin d'introduire une plus grande mixité des revenus** sur le quartier.

La reconstruction sur site de ces 47 logements locatifs sociaux sera possible sur les emprises libérées par les démolitions. Dans le cadre des aménagements urbains du quartier, la Ville de Ploufragan cèdera des emprises de terrains viabilisés à Côtes d'Armor Habitat. En contrepartie, Côtes d'Armor Habitat cèdera à la ville de Ploufragan les terrains non réutilisés pour la reconstruction. Cela sera formalisé par la réalisation d'actes d'échanges de terrains entre la Ville et le bailleur conformément aux dispositions de la Convention Locale de Rénovation Urbaine signée le 25 avril 2012.

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

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Comme évoqué ci-avant, le projet de Saint-Brieuc prévoit de reconfigurer le quadrilatère Balzac au moyen de la diversification résidentielle.
Les programmes prévus par le projet sont les suivants :

- 8 logements en accession sociale (date prévisionnelle de lancement : 1er semestre 2024),
- 16 logements en locatif libre, répartis dans deux programmes (date prévisionnelle de lancement : 1er semestre 2024),
- 40 logements en accession libre (répartis dans deux programmes) (date prévisionnelle de lancement : 1er semestre 2025).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Une rencontre a été organisée avec les promoteurs opérants dans l'agglomération briochine en juin 2017. Elle a permis de leur présenter tous les aspects du projet et de les sonder sur leur volonté de porter des opérations dans ce quartier, là où les disponibilités foncières le permettront (quadrilatère Balzac suite démolitions, terrain Europe, terrain de l'Avenir, terrain de l'ancienne piscine Gernugan, …). De l'avis des promoteurs, Balzac demeure un quartier stigmatisé et les opérations de promotion immobilière, à Saint-Brieuc où le marché n'est pas porteur, restent actuellement risquées (commercialisation difficile). Du fait de l'image aujourd'hui assez négative du quartier, il leur apparaît en première approche peu évident de « se lancer ». Les points forts du projet sont néanmoins soulignés, tout comme le fort potentiel qui fera suite aux démolitions et au retournement d'image. Sous réserve que le marché gagne un peu en attractivité, des dispositifs de défiscalisation restent nécessaires selon les promoteurs immobiliers.

L'opération d'accession sociale semble à ce stade être la plus « porteuse » et un opérateur a fait part de son intérêt, ce qui explique qu'elle ait été avancée en période 1 du projet. L'individuel dense est par ailleurs un produit assez recherché à l'échelle de l'agglomération, particulièrement dans les zones proches du centre ville, comme Balzac. A ce titre, la montée en puissance de la ligne BHNS TEO (achèvement de la Phase 2 mi-2019) constituera un levier important d'attractivité pour le quartier.

En synthèse :

- Privilégier l'offre en logements individuels,
- Sous réserve d'aides sociales et de défiscalisation, les cibles à privilégier sont les primo-accédants et les personnes âgées dans une certaine mesure (le parc privé répond assez bien à leur demande). S'agissant du public étudiant, leurs besoins sont en partie couverts par le parc privé environnant le campus Mazier. Mais l'arrivée prochaine de 1000 étudiants supplémentaires environ, pourrait offrir de nouvelles opportunités,
- Des prix de sortie qui ne devraient pas excéder 1400€/m² pour des logements individuels (le prix moyen des ventes en individuel à Saint-Brieuc est de 1285€/m²),
- Communiquer sur le changement d'image du quartier : la déconstruction des tours est un préalable nécessaire au lancement d'opérations de diversification. Des projets d'urbanisme transitoire (tel que la Maison du Jardinage) pourront aider au changement d'image du quartier, éviter le sentiment de « friche urbaine », susciter de nouveaux usages et faire venir une autre population dans le quartier ce qui n'est pas le cas aujourd'hui
- Le changement d'image du quartier passe aussi par le renouvellement du centre commercial Balzac, aujourd'hui très peu prisé des habitants extérieurs au quartier

⇨ *Le changement d'image du quartier Balzac pourrait faciliter d'éventuels projets d'habitat participatif. Cependant, dans cette hypothèse, il conviendra pour la Ville d'accompagner et de sécuriser le plus possible ces projets qui comportent des risques. Les acteurs locaux et porteurs des actions sont encore à trouver.*

Ploufragan / L'Iroise

La stratégie de diversification résidentielle sur le Quartier de l'Iroise s'appuie sur un diagnostic des marchés immobiliers réalisés par le cabinet ADEQUATION dans le cadre des études préalables en 2013 et sur les études réalisées dans la cadre de la rédaction de la Convention Intercommunale d'Attribution.

L'objectif de mixité sociale est un enjeu fort du projet de renouvellement urbain du Quartier de l'Iroise. Elle passe nécessairement par une diversification des typologies de logements et notamment par l'apport d'une offre en accession dans cet ensemble de 429 logements uniquement locatifs actuellement.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le marché immobilier du neuf est peu actif sur le segment de la promotion immobilière, avec beaucoup d'attentisme de la part des opérateurs (évolution des dispositifs favorisant l'investissement locatif), mais aussi des ménages, compte tenu notamment de la conjoncture économique.

L'attractivité résidentielle du Quartier de l'Iroise doit s'appuyer sur les orientations du projet de renouvellement urbain qui vise à un retournement d'image, et sur son atout majeur : la proximité du centre-ville et de ses équipements, commerces, services, transports…

Ainsi, le développement d'une offre attractive en accession est envisagé par la réalisation de logements de qualité, répondant aux attentes des ménages locaux, et dans des budgets admissibles.
Les publics cibles peuvent être ceux qui connaissent des difficultés dans leurs parcours résidentiels, en particulier par un manque d'offre « adaptée » :

- Jeunes ménages primo-actifs, célibataire ou jeunes couples sans enfants (25-35 ans),
- Ménages familiaux avec enfants, désireux d'accéder au statut de propriétaires en maisons individuelles,
- Seniors, notamment au niveau local, séduit par la proximité du centre-ville (et de ses commerces et services).

La réussite commerciale des programmes de logements libres en accession passera par des prix adaptés. Le diagnostic des marchés immobiliers a ainsi démontré que les prix des produits à développer devaient respecter certains plafonds :

- 2.400 €/m² environ, parking compris
- Pas de logements neufs à plus de 185.000 €

A ce titre, la Ville (propriétaire du foncier) sera particulièrement vigilante au prix de cession des terrains afin que les prix de sortie des opérations restent attractifs et compatibles avec les capacités des ménages locaux (au sens de la Ville et de l'agglomération).
Pour ce faire, la Ville envisage de céder les fonciers aux promoteurs privés à 70€/m², en référence au prix plafond défini par le « référentiel foncier » de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

De plus, le dispositif de T.V.A. minorée à 5,5% pour les opérations d'accession à la propriété dans les « zones ANRU » est un facteur essentiel d'attractivité et de mobilisation des acteurs de la construction autour du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif contribuera également à minimiser les coûts de sortie des opérations.

La reconstruction « sur site » de logements locatifs sociaux est également envisagée en raison de la localisation privilégiée du quartier en cœur de ville, à proximité immédiate des services publics, des commerces et des transports en communs.

Le projet entend donc développer des typologies de logements variés, en phase avec la demande locale, mixant parc privé et parc public et permettant un parcours résidentiel des habitants :

- une offre locative en collectif (2 et 3 pièces), pour les jeunes actifs ou les seniors,
- une offre de première accession pour les jeunes actifs, en collectif (T2 ou T3), pour un prix inférieur à celui d'une maison individuelle,
- une offre en PSLA (prêt social location-accession) pour les ménages souhaitant accéder progressivement à la propriété,
- une offre en accession pour les seniors « locaux » souhaitant revenir à proximité du centre-ville, en 3 et 4 pièces en collectif (bureau supplémentaire, chambre pour les petits enfants, etc …) dans un logement aux normes actuelles,
- une offre en accession pour les jeunes ménages familiaux (1 enfant) en maison individuelle (4P),
- une offre en accession pour les ménages familiaux plus âgés (2 enfants et plus) en maison individuelle (5P).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ainsi, à l'échelle du Quartier, la production de logements neufs est envisagée de la manière suivante :

- 47 logements locatifs sociaux neufs PLUS sont prévus « sur site » selon une typologie mêlant pavillons groupés, logements intermédiaires et collectifs.
- 4 pavillons groupés en PSLA (location- accession).
- 55 logements en accession à la propriété en collectifs et pavillons groupés.

L'équilibre résidentiel est également appréhendé à l'échelle de la commune, afin de « déconcentrer » l'offre de logements locatifs sociaux :

- 105 logements locatifs sociaux ont été reconstruits « hors site »,

Les enjeux liés à la maîtrise des charges pour les locataires ont été au cœur des préoccupations du bailleur social Côtes d'Armor Habitat, notamment par la réalisation de logements économes en énergies : l'ensemble des reconstructions répond à la norme RT 2012 et un programme de 15 logements passifs a été livré en 2016. Enfin, les locataires des logements réhabilités devraient voir leurs charges de chauffage baisser de 25 % compte tenu des travaux réalisés sur le bâti et grâce à la rénovation complète de la chaufferie.

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

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

Saint-Brieuc / Balzac - place de la Cité

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

- 35 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction ou la requalification est financée par l'Agence, ou le cas échéant par d'autres financeurs (notamment FEDER et LBU), dans le cadre de la présente convention pluriannuelle. Ces droits se répartissent en :
    - 23 droits de réservation correspondant à 12,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
    - 5 droits de réservation correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
    - 7 droits de réservation correspondant à 20% du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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

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

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

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

Ploufragan / L'Iroise

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

- 8 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 17,5% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction sur site est financée par l'Agence, dans le cadre de la présente convention pluriannuelle.

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

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

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

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

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

Article 6. La stratégie de relogement et d'attributions

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain. Ce document[2] est annexé à la présente convention (annexe D1).

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

- En matière de relogement :
  - Elaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

de logement social, de requalification de logement social ou de recyclage du parc privé liée au projet de renouvellement urbain,
    - Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en privilégiant le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge,
    - Conduire le plan de relogement de chaque opération le rendant nécessaire,
- En matière d'attributions, à prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

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

Les mesures relatives à la stratégie d'attributions

Le 21 septembre 2017, la Conférence Intercommunale du Logement de Saint-Brieuc Armor Agglomération a validé, en séance plénière, les orientations relatives à la politique d'attribution des logements locatifs sociaux sur Saint-Brieuc Armor Agglomération, première étape importante avant la finalisation d'une Convention Intercommunale d'Attribution à horizon 2020.

Les orientations ont été formalisées dans un document cadre et se déclinent comme suit :

Orientation 1 : Travailler à la régulation des attributions de logements sociaux afin de favoriser le droit au logement et la mixité sociale

L'observation de la demande satisfaite sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération met en exergue des objectifs réglementaires globalement atteints. La communauté d'agglomération a souhaité conduire une réflexion pour aller au-delà de ces objectifs-seuils. Elle s'engage ainsi à :

- Réserver 25% des attributions en faveur des publics prioritaires réglementaires (DALO, PDALHPD, ACD, ANRU, etc.), voire dépasser cet objectif pour tendre vers les 40% d'attributions en faveur de ces ménages du 1er quartile. Les modalités d'atteinte de ce seuil plafond doivent faire l'objet d'une concertation approfondie, l'enjeu étant de favoriser le droit au logement des plus démunis tout en favorisant la mixité sociale.
- Réaliser 25% des attributions hors-Quartiers Politique de la Ville en faveur des ménages les plus démunis (1er quartile) et tendre vers 33%. Il s'agit d'amorcer un rééquilibrage du peuplement sur le territoire afin de favoriser davantage de mixité sociale en évitant de loger systématiquement les ménages les plus précaires dans les Quartiers Politique de la Ville.
- Réaliser plus de 50% des attributions dans les Quartiers Politique de la Ville en faveur des ménages équilibrant (2ème, 3ème et 4ème quartile) et tendre vers 60% toujours dans un objectif de rééquilibrage de l'occupation du parc social (en 2017, sur 386 attributions en QPV, 222 l'ont été au profit de ménages équilibrants soit 60%).

Orientation 2 : Mobiliser le levier du développement de l'offre pour agir sur le rééquilibrage de l'accueil des publics précaires

Si le rééquilibrage du peuplement passe en premier lieu par une évolution des objectifs d'attribution au regard des ressources des ménages, le développement de l'offre doit également répondre aux enjeux

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

de mixité sociale. Aussi, dans le cadre de l'élaboration du futur Programme local de l'Habitat, les préconisations suivantes devront être intégrées à la réflexion :

- Favoriser la construction de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU et ne respectant pas l'obligation de 20% de logements sociaux. Pour autant, comme évoqué précédemment, il s'agira également de tenir compte des critères d'accès aux services (accompagnement social, mobilité, équipements, etc.) et de ne pas exclure de fait les communes volontaires mais remplissant déjà leurs obligations SRU.
- Limiter la reconstitution de l'offre sociale sur les territoires classés Quartiers prioritaires (QPV) ou de veille.
- Continuer à renforcer la part des logements sociaux financés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- Envisager une production encadrée de logements sociaux financés en PLS (Prêt Locatif Social)
- Poursuivre les actions entreprises sur l'accessibilité du parc aux personnes handicapées.
- Revaloriser l'offre ancienne et favoriser les réhabilitations
- Réfléchir à une stratégie volontariste afin de réussir la diversification sur le quartier Balzac en s'appuyant notamment sur la production de programmes en accession.
- Privilégier un renforcement du parc de petits logements (T2)

<u>Orientation 3</u> : Favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages dans le cadre du relogement par un accompagnement de qualité

Le quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, Plateau Europe Balzac devrait bénéficier dans les prochaines années du Nouveau programme de renouvellement urbain. Il s'agit du QPV le plus important et le plus précarisé où les ménages sont le moins mobile. Dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain, les quatre tours Balzac seront démolies, soit 279 logements. Ce projet urbain doit être l'occasion de favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages des résidences démolies en mettant en place des mesures spécifiques, à savoir :

- Un dispositif dédié au relogement comprenant une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « Relogement », un plan de relogement ainsi qu'une charte de relogement interbailleur;
- Une adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche d'un reste à vivre identique ou amélioré ;
- Un objectif de relogement des ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans, dans la mesure du possible ou au sein des logements réhabilités qui se libèreront dans leur quartier. Il est à souligner que les 28 logements sociaux qui devraient être recréés sur le quartier du Plateau Balzac devront prioritairement accueillir les ménages relogés.
- Un dispositif inter-bailleur renforcé.

<u>Orientation 4</u> : Assurer la veille et le suivi actif des objectifs

L'atteinte des objectifs, à savoir le renforcement de la mixité sociale, l'accès renforcé au parc social des publics défavorisés et le rééquilibrage du peuplement à l'échelle du territoire intercommunal, implique un suivi régulier de l'atteinte des objectifs fixés dans le présent document. A cet effet, l'état des lieux de l'occupation sociale doit être régulièrement actualisé afin de mesurer l'impact de la convention sur les dynamiques d'occupation et le rééquilibrage de l'offre.

Les partenaires s'engageront ainsi à :

- Actualiser chaque année le bilan des attributions et tous les deux ans l'indice de fragilité sociale. Ces bilans seront présentés en Conférence Intercommunale du Logement
- Assurer un suivi spécifique des équilibres de peuplement au sein des quartiers en NPNRU – Le Plateau-Europe-Balzac et Croix-Saint-Lambert – en actualisant l'Indice de fragilité sociale à l'échelle des unités résidentielles tous les deux ans.
- Assurer une veille spécifique sur les quartiers de veille en actualisant tous les 2 ans l'indice de fragilité sociale sur ces 6 territoires.
- Instaurer une « veille renforcée » sur le quartier de la Tour d'Auvergne, dont le peuplement présente des indices très forts de fragilités potentielles.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Les mesures spécifiques en matière de relogement

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Secteur opérationnel Balzac

En vue de la déconstruction des tours Balzac, le bailleur Terre et Baie Habitat a engagé un plan d'accompagnement des locataires en plusieurs étapes :

- En phase de préfiguration, des rencontres collectives et individuelles avec les locataires des 4 immeubles, avec la mobilisation de plusieurs collaborateurs de la Direction Clientèle sous un format de MOUS internalisée (cf. bilan fourni à la clôture du protocole),
- La participation à des réunions publiques auprès de l'agglomération porteuse du NPNRU pour informer de l'avancement du processus,
- Après la clôture de la phase de préfiguration, réactivation du suivi individuel des locataires pour une mise à jour personnalisée des modifications de composition familiale ou de situations particulières, prise en compte de nouvelles situations critiques,
- Mobilisation des services de proximité pour éviter la dégradation des parties communes, veiller à la sécurité des lieux et au fonctionnement continu des équipements.

A partir du 2nd semestre 2018, le schéma directeur du quartier étant en voie de finalisation, le bailleur a défini les moyens dédiés à la concrétisation opérationnelle du relogement :

- Mobilisation inter service d'une équipe projet orientée sur l'accompagnement au relogement, composée de collaborateurs de la Direction Clientèle et de la Direction Patrimoine qui couvrent l'identification des besoins, la gestion du stock de logements, la préparation des dossiers d'attribution et la gestion du site immobilier,
- Mobilisation de la Direction Générale pour s'assurer de la mobilisation générale des services,
- Reprise des rencontres avec les locataires et mise à jour des données d'occupation sociale selon évolution individuelle des ménages ou anticipation de situation à venir (cohabitation/décohabitation, handicap, santé, travail, ...),
- Analyse du stock de logements existant ou à livrer dans la temporalité du plan de relogement, afin de rapprocher l'offre des besoins identifiés,
- Evaluation des travaux standards ou spécifiques à réaliser pour renforcer l'attractivité de logements vacants susceptibles d'être proposés aux locataires, soit pour un relogement final, soit pour un relogement temporaire dans l'attente d'offre neuve disponible,
- Lancement de marchés pour l'accompagnement opérationnel du relogement à partir de janvier 2019 : Déménagement et MOUS externalisée,
- Mise en place d'une commission sociale non statutaire, sur validation du Conseil d'Administration afin d'examiner collégialement le rapprochement de l'offre et de la demande, en amont de la proposition ferme à chaque locataire.

Le bailleur, avec ses équipes et les prestataires désignés par appel d'offre publique, s'attache à :

- Anticiper au maximum les besoins pour répondre aux souhaits de relocalisation des locataires, à leur composition familiale et à leur situation sociale et financière,
- Faciliter l'acceptation des propositions par la mobilisation de son parc existant et des programmes récemment livrés ou en cours de réalisation,
- Accompagner financièrement le déménagement par la prise en charge directe de certains frais (fournitures et main d'œuvre du déménagement) et le remboursement a posteriori de frais annexes (transferts d'abonnement eau et énergie, réacheminement du courrier pendant 6 mois),
- Accompagner les locataires qui le souhaitent ou le nécessitent pour les actions physiques et administratives liées au déménagement, en particulier une aide spécifique est prévue dans le marché déménagement pour les locataires âgés ou handicapés qui se trouveraient isolés, sans aide familiale ou autre (emballage, démontage/remontage),
- Gérer la relation avec les prestataires liés au déménagement et faciliter la résolution d'éventuels litiges lors du relogement physique (assurance prise par le bailleur),

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Pour l'ensemble des actions décrites plus haut les équipes du bailleur seront renforcées par la MOUS externalisée, notamment dans l'accompagnement et l'accompagnement, tant au niveau collectif qu'individuel.

Pour les attributions, le plan de relogement lié au NPNRU est défini comme prioritaire par Terre et Baie Habitat dans les objectifs annuels de mutation, jusqu'à la vacance complète des immeubles. Au stade préliminaire il a été identifié que 70% des locataires de la Cité Balzac souhaitaient rester sur la commune de Saint-Brieuc. Les propositions présentées aux locataires et en Commission d'Attribution veilleront à respecter les objectifs suivants :

- Adéquation entre la composition familiale et le logement proposé, après prise en considération des caractéristiques spécifiques éventuelles du ménage,
- Adéquation financière entre la future facture locative, loyer et charges, et les ressources du ménage, en portant une attention particulière sur le reste à vivre après prise en compte des charges générées directement par les parties communes ou indirectement par les équipements du logement (mode de chauffage et chauffage eau chaude sanitaire),
- Respect au plus proche des souhaits de localisation du nouveau logement, selon disponibilité dans le parc HLM, en prenant en considération la situation individuelle (travail, scolarité, soins, ...),
- Mobilisation des autres bailleurs dans le cas où l'offre du bailleur d'origine ne pourrait pas satisfaire le besoin,
- Relocalisation des ménages, selon leur degré d'acceptation, dans une variété de quartiers à Saint-Brieuc ou hors Saint-Brieuc, hors QPV afin de favoriser la mixité sociale.

Secteur opérationnel place de la Cité

La situation de l'occupation des immeubles Place de la Cité est légèrement différente de la Cité Balzac, les immeubles étant destinés à une réhabilitation lourde et non une déconstruction. Cependant la problématique du relogement des 17 ménages encore en place requiert le même degré d'attention et un processus similaire. C'est pourquoi le bailleur a choisi de mutualiser pour les deux projets aussi bien les équipes internes que les marchés contractés pour le déménagement et la MOUS.

Lors de la phase de préfiguration l'étude de programmation avait envisagé de concentrer les locataires dans un seul immeuble puis de les transférer à nouveau dans le 1er immeuble rénové. Dans la réalité cette option ne peut être retenue d'une part pour des raisons techniques liées à l'ampleur et au phasage des travaux, d'autre part par la vétusté des logements vacants. Il convient donc de proposer un relogement définitif ou temporaire à tous les locataires en place.

Le plan de relogement des immeubles Place de la Cité présente des caractéristiques particulières par rapport à la Cité Balzac. Bien que le nombre de ménages à reloger soit faible, l'âge des locataires, leur grande ancienneté dans ces logements au faible loyer, leurs ressources nettement inférieures au plafond PLAI et des indicateurs de gestion locative dégradés (tenue du logement, santé, impayé) nécessitent une mobilisation particulière très en amont du démarrage des travaux. Pour autant il n'y a pas de désordre lié à l'occupation sociale et les locataires apprécient particulièrement la présence des commerces en pied d'immeubles.

Au-delà du déménagement lui-même et du stress qu'il peut engendrer, c'est bien la problématique du reste à vivre qui requiert un accompagnement personnalisé et un effort financier qui pourrait être porté sur le long terme par le bailleur.

Afin de satisfaire les locataires, la recherche de logements vacants s'orientera en priorité dans le parc disponible du quartier « Cité jardin Ginglin-Loucheur-Rostand » dont la mixité générale pourrait absorber les relogements de la Place de la Cité sans pour autant être affectée par la précarisation des locataires transférés.

Ploufragan / L'Iroise

Pour le Quartier de l'Iroise, le relogement des locataires concernés par la démolition de leur logement est aujourd'hui terminé.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Côtes d'Armor Habitat a en effet mis en œuvre **un plan de relogement** dont les modalités ont été fixées dans le cadre de la Convention locale de rénovation urbaine.
Le bailleur a organisé 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** a été 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 du quartier ;
- De préparer les attributions liées au relogement des locataires du quartier, avant passage en Commission d'attribution de Côtes d'Armor Habitat ;
- D'accompagner les relogements ;
- De travailler à l'équilibre du peuplement du quartier.

Des orientations ont également été définies pour la commission d'attribution des logements Prioriser l'attribution des logements les plus aidés aux ménages les plus paupérisés déjà présents sur le site. Seraient retenus en priorité les ménages mal solvabilisés ou non solvabilisés par l'A.P.L. et ayant un statut de salarié pauvre ou en voie d'insertion ou de réinsertion, ainsi que les retraités ayant les ressources les plus modestes ;
Afin d'éviter de recréer des situations de concentration de familles fragilisées, proposer à l'attribution de logements des demandeurs susceptibles de rééquilibrer le peuplement du quartier et tout particulièrement :

- des ménages salariés ;
- des ménages avec enfants en essayant de diminuer le nombre de familles monoparentales.

Bilan chiffré sur l'orientation choisie par les locataires de l'Iroise dans le cadre du relogement
90 locataires ont été accompagnés dans leur déménagement, dans le cadre du Renouvellement Urbain de 2012 à 2018 :

- 70 ont choisi de rester à Ploufragan, soit 78%, dont :
    - 16 sur le Quartier de l'Iroise (18%),
    - 33 dans les constructions neuves programmées dans le cadre du RU (37%),
    - 21 dans d'autres lieux de Ploufragan (principalement dans le parc de CAH) (23%).
- 20 ont choisi de quitter Ploufragan, soit 22%, dont :
    - 8 pour Saint Brieuc (6 ont profité des programmes neufs de l'ANRU) – 9 %,
    - 6 restent dans les alentours de Saint Brieuc - 6,7 %,
    - 6 autres s'éloignent plus de Ploufragan (ville ou campagne) – 6,7%.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 7. La gouvernance et la conduite de projet

Article 7.1 La gouvernance

En complémentarité de la Revue de Projet pilotée par le délégué territorial de l'ANRU (art 12.2) et du Comité de pilotage « Politique de la Ville », le partage des responsabilités entre l'EPCI et la (les) commune(s) concernée(s) est organisé de la façon suivante :

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

- **Comité stratégique « Nouveau Projet de Renouvellement Urbain »**

Le comité stratégique NPRU comprenant l'ensemble des parties prenantes et des partenaires associés et se réunira autant que nécessaire pour aborder les questions stratégiques relatives à la convention NPRU de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Le comité stratégique est organisé par Saint-Brieuc Agglomération : il est co-présidé par Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'État. La périodicité de ses réunions est fixée a minima à 1 réunion annuelle.
Ce comité stratégique a été mis en place dès 2016 à l'occasion de la mise en œuvre du Protocole de Préfiguration.

- **Revue de Projet locale « Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité »**

La « revue de projet » est organisée par la Ville de Saint-Brieuc. Elle regroupe l'ensemble des partenaires du NPRU briochin.
Il a été décidé de maintenir une revue de projet spécifique au quartier de Balzac car cette instance permet de regrouper les principaux maîtres d'ouvrage, les financeurs et partenaires du projet briochin pour la préparation des arbitrages en amont des COPIL et pour répondre de façon efficace aux problématiques opérationnelles de mise en œuvre de la convention.
Dans le cadre des évolutions proposées pour le NPRU, les représentants des Conseils Citoyens sont conviés et tout autre acteur dont la présence s'avère nécessaire pourra être convié.
La périodicité des revues de projet est fixée à une réunion par trimestre. Les revues de projet s'appuient sur trois grands principes :

- Lisibilité,
- Efficience,
- Responsabilité.

En effet, le dispositif proposé est volontairement simple, structuré, avec un temps de réactivité fort : chaque maîtrise d'ouvrage reste pleinement et entièrement responsable des actions qu'elle mène tout en participant activement au pilotage stratégique dont l'animation est confiée à la Ville de Saint-Brieuc, porteur du projet de rénovation urbaine du quartier Balzac – place de la Cité. Ce dispositif s'appuie par ailleurs sur une expérience bien ancrée de gestion de politiques transversales au titre de la politique de la ville.

- **Revue de Projet locale « Ploufragan / L'Iroise »**

La « revue de projet » est organisée par la Ville de Ploufragan et le bailleur social Côtes d'Armor Habitat. Elle regroupe l'ensemble des acteurs du NPRU.
Cette instance se réunit a minima une fois par an pour la préparation des arbitrages en amont des COPIL et pour répondre de façon efficace aux problématiques opérationnelles de mise en œuvre de la convention.
Dans le cadre des évolutions proposées pour le NPRU, les partenaires proposent par ailleurs d'associer aux revues de projet des représentants des Conseils Citoyens.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 7.2 La conduite de projet

Pour assurer l'ordonnancement général du projet à mener, *Saint-Brieuc Armor Agglomération* conduit le pilotage stratégique du projet. Il mobilise pour cela :

Saint-Brieuc Armor Agglomération :

- la Directrice Générale Adjointe, chef du projet NPRU de l'agglomération

Celle-ci pourra s'appuyer sur :

- Le Service Habitat – Direction Accompagnement et Cadre de Vie
- Le Service insertion – Direction Accompagnement et Cadre de Vie
- Tout autre service, en fonction des thèmes abordés et des besoins

Celle-ci sera également assistée par une Aide à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) pour le suivi et l'animation et l'évaluation de la convention NPRU.

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

La Ville de Saint-Brieuc est en charge du pilotage opérationnel et associe les acteurs impliqués dans le projet, notamment Terre et Baie Habitat et Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Tout au long du projet, les collectivités mobiliseront leurs équipes afin d'assurer la conduite du projet intégré, et prévoient de solliciter les 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
- *Le bailleur Terre et Baie Habitat :*
  Il 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 du Patrimoine, pilote du projet NPNRU
  - Direction Finance
  - Direction Clientèle
- *Saint Brieuc Armor Agglomération :*
  - la Directrice Générale Adjointe de SBAA, chef du projet NPRU de l'agglomération
  - Service habitat – DACV
  - Service insertion – DACV
  - Tout autre service ou direction en fonction des thèmes abordés et des besoins

Ploufragan / L'Iroise

Le pilotage opérationnel du projet est assuré par la Ville de Ploufragan et son CCAS en collaboration étroite avec Côtes d'Armor Habitat et Saint-Brieuc Armor Agglomération
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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

  - 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 Armor Agglomération :*
  - la Directrice Générale Adjointe de SBAA, chef du projet NPRU de l'agglomération
  - Le Service Habitat – DACV
  - Le Service insertion – DACV
  - Tout autre service ou direction en fonction des thèmes abordés et des besoins

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

Les 2 Villes, pilotes opérationnelles des projets, s'engagent à mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long du projet de renouvellement urbain. En lien avec le Porteur de projet, elles s'engagent ainsi notamment à mettre en œuvre les actions suivantes :

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité
Lors de l'élaboration du Contrat de Ville, les habitants et les usagers au projet de renouvellement urbain ont été associés, en s'appuyant sur le conseil de développement.
La ville de Saint Brieuc, riche de son expérience de PRU est déjà très impliquée dans la démarche de concertation des habitants. Par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2015, la Ville de Saint-Brieuc a décidé de mettre en place de 3 Conseils Citoyens. Ils permettent de conforter les dynamiques citoyennes existantes, favorisent l'expertise partagée et garantissent la place des habitants dans toutes les instances de pilotage en créant un espace de propositions et d'initiatives à partir des besoins des habitants.
Le Conseil Citoyen de Balzac – Europe – Ginglin participe aux réunions publiques concernant le projet de NPRU et se fait le relais, l'ambassadeur de la rénovation du quartier. Les membres du Conseil Citoyen sont présents sur le quartier, dans l'espace public, au plus près des habitants. Des rendez-vous réguliers sont maintenant connus :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Les papotages citoyens sont un moment convivial, en pleine rue, destinés à échanger sur la vie du quartier et les problématiques des habitants,
- Les veilles citoyennes consistent quant à elles en une marche dans le quartier pour repérer les dysfonctionnements,
- Saint Brieuc TV : une équipe d'habitants, accompagnée par un professionnel, capte des instants de vie dans le quartier, saisi des paroles d'habitants. Un travail de collecte et de valorisation qui prend de l'ampleur,
- Les membres du Conseil Citoyen sont présents dans les collectifs œuvrant pour la cohésion du quartier : fêtes et manifestations sont autant d'espaces où la participation peut naître et se développer.

Dès le premier semestre 2019, 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. Cet espace se situera dans un immeuble en rez-de-chaussée d'une des 2 tours qui ne seront pas déconstruites immédiatement. Bien connus des habitants, de tels appartements sont déjà occupé par des associations ou des collectifs d'habitant, comme le Conseil Citoyen. Ainsi située au cœur du quartier, dans une zone qui sera impactée directement par le projet de rénovation, la Maison du Projet sera tout à fait identifiable pour les habitants et les partenaires pour la mise en place de temps d'échanges, d'information sur le projet. C'est un lieu permanent d'accueil des habitants géré en lien avec le Conseil Citoyen.
La Ville de Saint-Brieuc dispose par ailleurs d'un Urbanibus depuis les premières opérations de rénovation urbaine. Véritable outil de proximité, ce véhicule, aux couleurs de l'ANRU est reconnaissable dans le quartier pour les habitants. Ce symbole du changement à venir est source de discussions, d'échanges entre les habitants et le médiateur ANRU.
Un adulte-relais a été 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. Ce coordinateur, également animateur des Conseils Citoyens est une personne ressource, identifiée sur le quartier. Ce poste a été reconduit en 2017 pour 3 ans et ce coordinateur, également animateur des Conseils Citoyens est une personne ressource, identifiée sur le quartier, bien connue des habitants.
Par ailleurs la gestion urbaine de proximité a été relancée en mars 2017 avec la réalisation d'un diagnostic en marchant associant les habitants du quartier Balzac. Ces diagnostics en marchant sont des outils privilégiés qui permettront tout au long de la phase chantier de faire des allers-retours entre le projet et la réalité quotidienne vécue par les habitants. La gestion du quotidien, la sécurisation des espaces, le maintien d'une bonne qualité de vie seront traités en lien avec le maître d'œuvre et l'ensemble des partenaires du quartier. Dans la continuité des actions menées, une convention GUP au titre de l 'ANRU 2 sera formalisée intégrant les actions en lien avec la convention TFPB.

Cet outil, combiné à la mise en place effective de cellules de veille régulières avec les partenaires et les membres du Conseil Citoyen, permettront de faire un état des lieux régulier des problématiques dans le quartier concernant le cadre de vie et le vivre ensemble. Ces cellules de veille sont prolongées par un groupe de travail, plus opérationnel qui sera à même de traiter une demande ou un dysfonctionnement particulier.

Ploufragan / L'Iroise

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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.

Côtes d'Armor Habitat a associé les habitants au projet de réhabilitation des immeubles qui ne seront pas démoli : un **diagnostic en marchant** a été réalisé, le projet de réhabilitation a été présenté en réunion publique et soumis au vote des locataires.

Pour le réaménagement des espaces publics, la Ville de Ploufragan a choisi de mettre en œuvre une **démarche participative de co-construction** mettant les habitants au cœur du dispositif. Le cabinet TMO a été missionné pour animer ce travail de concertation qui portera sur les espaces publics du quartier (espaces verts, cheminements, aires de jeux, jardin partagé…).
Elle se réalise avec tous les Ploufraganais qui souhaitent participer : habitants, jeunes, usagers et acteurs du quartier, professionnels, associations… et dans la durée, du début à la fin du projet.
Ces rencontres prennent la forme de séances collectives, de visites sur le terrain et de travaux en ateliers. Cela aboutira à l'élaboration de plusieurs propositions d'aménagement qui seront présentées aux élus et au grand public.

La « 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 et où est organisé chaque semaine le « Café des habitants ». L'identité du lieu a été renforcée par la pose d'une fresque sur la façade illustrant les mutations du quartier à venir.

Article 7.4 L'organisation des maîtres d'ouvrage

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Ville de Saint-Brieuc :
Désignation d'un directeur NPRU et d'un ingénieur dédié au PRU au titre de l'ingénierie du projet ; par ailleurs, l'ensemble des services est fortement mobilisé au sein de l'équipe-projet avec notamment le Pôle Proximité et Politique de la Ville

Sur des aspects du projet, faisant appel à des compétences particulières, les services de la Ville de Saint-Brieuc seront assistés par des AMO spécifiques (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) :
- AMO stratégie, finances et OPC du projet,
- AMO communication et expertises diverses (notamment Gestion Urbaine de Proximité),
- AMO concertation – dialogue et mémoire du quartier,
- Un architecte conseil,
- AMO juridique.

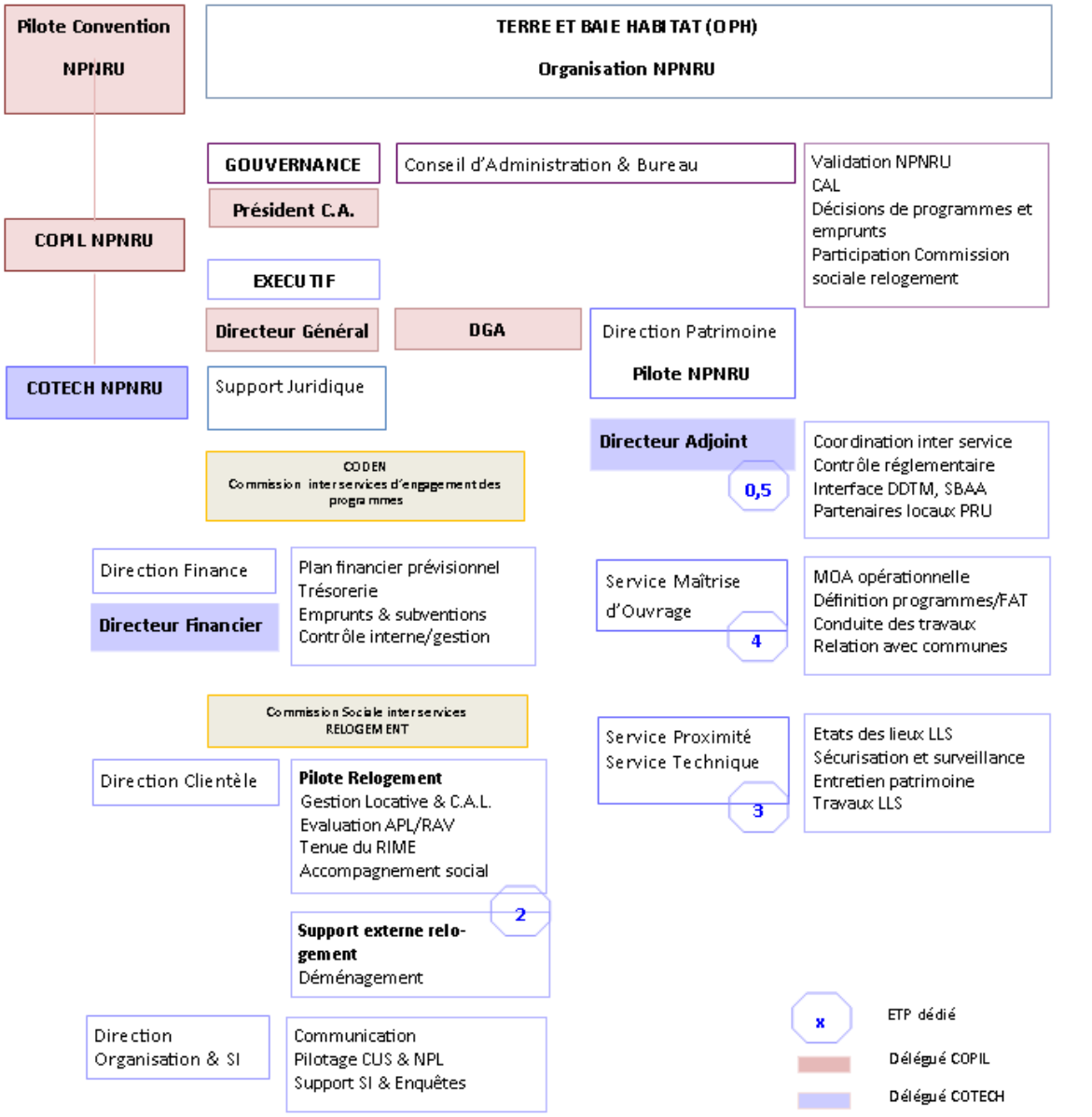
Ces différentes fonctions constitueront l'ossature de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Terre et Baie Habitat :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Sous l'égide de la Direction Générale, le Comité de Direction et les services des différentes Directions (Clientèle, Finance, Patrimoine et de l'Organisation et des Systèmes d'Information) seront mobilisés prioritairement sur le NPNRU.
Des Comités de Directions élargis et des comités d'engagement dédiés au projet NPNRU seront organisés, à toutes les phases d'avancement, afin de permettre le partage des informations, s'adapter à l'actualité, entretenir une émulation et favoriser la synergie des services.
Le service de la maitrise d'ouvrage, dans sa phase opérationnelle, aura en charge la définition et le suivi des opérations du NPNRU ainsi que les revues de projet avec les maîtres d'œuvre.
Les services de la gestion locative et de la proximité, travailleront en tandem et pourront mettre à profit leur connaissance des familles et du patrimoine, pour faire le lien tant en interne qu'en externe.
Pour la Place de la Cité, TBH se fera accompagner par une Assistance à Maitrise d'Ouvrage.

Terre et Baie Habitat – Organisation NPNRU



Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ville de Ploufragan et son CCAS : le projet est suivi et coordonnée par M. le Directeur Général, M. le Directeur du CCAS, M. le Directeur des Services Techniques et M. le Responsable du Service Urbanisme/Actions foncières.

Pour la réalisation des travaux d'aménagement, la Ville est assistée d'une équipe de Maîtrise d'œuvre :

- Cabinet SETUR (Bureau d'étude technique/VRD),
- Cabinet TMO (cabinet spécialisé dans les procédures de concertation avec la population).

Ces deux cabinets travaillent de concert pour finaliser l'avant projet et co-construire le projet définitif avec les habitants.
Pour la réalisation des travaux de démolition, le bureau d'étude AD Ingé sera l'accompagnateur durant cette opération.
Pour la réalisation des travaux de réhabilitation, le cabinet LATITUDE assurera le suivi des opérations.

Côtes d'Armor Habitat
Le bailleur social Côtes d'Armor Habitat mobilise également l'ensemble de ses équipes sous l'impulsion de la Directrice 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
- Qualité Sécurité Environnement (Amiante) : responsable service QSE

Article 7.5 Le dispositif local d'évaluation

En lien avec les dispositions du contrat de ville, le porteur de projet s'engage à mettre en place un dispositif local d'évaluation comme outil de pilotage du projet de renouvellement urbain. Ce dispositif intègre le suivi physique et financier du projet (reporting), le suivi des objectifs urbains du projet (cf. article 2.2) et la mesure des impacts du projet à moyen/long terme. Il contribue ainsi au suivi du projet tel que prévu à l'article 12 de la présente convention.
Ce dispositif local d'évaluation peut contribuer à nourrir également l'évaluation nationale du NPNRU. À cet effet, les signataires s'engagent à faciliter le travail du CGET portant sur l'évaluation du programme.

Il parait opportun de définir les règles d'évaluation du dispositif dès le démarrage du Projet de Renouvellement Urbain.
Cette démarche menée en interne au sein de la collectivité associera l'équipe projet en charge du renouvellement urbain, de la gestion urbaine de proximité et de la politique de la ville.
Il s'agira de développer des outils de suivi de l'avancement du projet qu'ils soient de nature opérationnelle, financière ou humaine. Une contribution auprès des différents maîtres d'ouvrage partenaires du projet sera demandée.
Au-delà de ces éléments dits de bilan, la définition de plusieurs indicateurs de suivi des objectifs urbains permettra d'alimenter chaque année la réflexion sur l'évaluation du dispositif (Annexe A6). Ce suivi se fera dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée, qui permettra chaque année de dresser le portrait de ces territoires.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

A différents stades du projet, comme cela a pu être fait en amont du travail de protocole de préfiguration, les habitants, via la présence du Conseil Citoyen ou de toute autre instance, seront conviés pour participer à la réflexion.
L'ensemble de ces éléments agrégés au cours de la période du projet permettra de disposer en fin de convention d'une évaluation globale du Projet de Renouvellement Urbain.

Article 8. L'accompagnement du changement

Article 8.1 Le projet de gestion

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

- *Cadre du projet de gestion*

La question des impacts de la rénovation urbaine sur la vie des habitants des quartiers est directement rattachée au Contrat de Ville de Saint-Brieuc Agglomération.
Quatre attentes sont citées dans le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » qui modèlent le projet de gestion :
1. Une rénovation urbaine qui ouvre les quartiers, qui les connecte avec le reste de la Ville, en favorisant la mobilité des habitants,
2. 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,
3. Une **rénovation urbaine de proximité** qui est c**onstruite par et pour les habitants**, en prenant appui sur l'expérience réussie de l'ANRU 1. Ainsi les démarches des GUP permettent une appropriation par les habitants des mutations du cadre de vie. Des démarches, comme celles de « diagnostics en marchant » permettent à chacun de faire part de ses problèmes très concrets et d'y trouver des réponses opérationnelles.
4. Une logique de développement durable

Ainsi, en termes d'habitat et de cadre de vie, tous les objectifs opérationnels doivent concourir à la réussite du Nouveau projet de Renouvellement Urbain.
La gestion urbaine de proximité a été relancée en mars 2017 à Saint Brieuc, Balzac. Sous le mode projet, il s'agit toujours d'impliquer les différents acteurs du territoire impacté par la rénovation urbaine. Par une GUP renforcée pendant la phase de travaux, l'objectif est de maintenir une qualité de vie pour les habitants. Dans un souci de réactivité, l'implication des personnels de proximité des bailleurs, de la Ville et des partenaires sera quotidienne.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- *Une Convention GUP (en cours de réflexion et dont la rédaction devrait être finalisée pour la fin de l'année 2019) balisera les interventions concertées de l'ensemble des acteurs.*

Dans la continuité de l'ANRU 1, l'ensemble des partenaires s'engagera :

- à désigner un référent stable au sein de leur structure, au niveau hiérarchique adéquat ou dûment mandaté,
- à participer aux différents dispositifs, comité de pilotage, comité technique,
- à mettre en œuvre en fonction de ses capacités et de ses compétences toute action permettant l'atteinte des objectifs de la Gestion Urbaine de Proximité,
- à participer à l'évaluation du dispositif.

- *Depuis 2017, la Ville de Saint-Brieuc conforte le suivi de la gestion du projet*

Du temps agent est dédié à cette démarche et permet, en binôme avec le médiateur de la rénovation urbaine /adulte relais (*cf.* article 8.2 – paragraphe relatif à l'ingénierie liée au projet de renouvellement urbain), et en lien avec les espaces de proximité / MSAP et le service travaux de proximité de la Ville, une attention toute particulière quotidienne sera donnée à la prise en compte des nuisances liées aux travaux.

Un premier diagnostic en marchant associant les habitants du quartier Balzac a été mis en place en mai 2017 : ces diagnostics en marchant sont un outil privilégié qui permettra tout au long de la phase chantier de faire des allers-retours entre le projet et la réalité quotidienne vécue par les habitants. Ils sont une façon d'anticiper les désordres dus aux chantiers et d'améliorer, autant que possible le confort des habitants pendant cette phase de transition. La gestion du quotidien, la sécurisation des espaces, le maintien d'une bonne qualité de vie seront traités en lien avec les maîtrises d'œuvre concernées.

Cet outil, combiné à la mise en place effective de cellules de veille régulières avec les partenaires et les membres du Conseil Citoyen, permettront de faire un état des lieux régulier des problématiques dans le quartier concernant le cadre de vie et le vivre ensemble. Ces cellules de veille sont prolongées par un groupe de travail, plus opérationnel, qui sera à même de traiter une demande ou un dysfonctionnement particulier.

Dans l'attente du démarrage des travaux et afin de conserver une bonne qualité de vie aux habitants, ces actions peuvent déjà se mettre en place et être complétées par des actions sur la santé avec le service promotion santé de la Ville, des actions sur l'accès aux droits avec la MSAP.

Des problématiques récurrentes dans le quartier, les questionnements des habitants présagent d'une nécessaire vigilance sur les questions de sécurité des traversées piétonnes et des dépôts sauvages de déchets encombrants.

En matière d'espaces verts dans le quartier un projet de jardin ressource est en cours d'élaboration avec les habitants, un lieu unique dédié à la rencontre et au lien social, un espace un peu à l'écart de la zone de chantier qui permettra aux habitants de se retrouver au calme pour échanger sur les thématiques de leurs choix.

Des actions de cohésion sociale existent déjà et sont soutenues quotidiennement par la Ville : journée citoyenne, fêtes de quartiers, animations pour les enfants, présence des partenaires dans les tours, …

- *Un Bailleur social présent sur le quartier*

Terre et Baie Habitat, a établi, via le contrat de ville également, un plan action précisant l'utilisation de l'abattement de la TFPB. Les axes sont les suivants :

- Habitat : renforcement de la présence des personnels de proximité (renforcement gardiennage, ouverture de bureaux de proximité, déploiements des chargés de clientèle)
- Formation et soutien au personnel de proximité (formations)
- Sur-entretien
- Concertation et sensibilisation des locataires (enquêtes de satisfaction territorialisées)
- Animation et vivre ensemble (mise à disposition de locaux, commerces starter, Conventions avec « les petits débrouillards » et « les compagnons bâtisseurs », UNVESTI).
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (surcoût de remise en état, régie QPV, travaux de sécurisation)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Cadre de vie : soutien aux fêtes de quartiers, jardins partagés...

- *Pilotage, suivi technique et évaluation du projet de gestion*

Dans le cadre du projet de GUP, le pilotage, le suivi technique et l'évaluation seront assurés collégialement par les partenaires dans le cadre des commissions cadre de vie. Ces commissions ont pour objectifs :

- Assurer une veille mutualisée sur le quartier,
- Créer des relations de confiance entre partenaires,
- Échanger sur différentes thématiques (l'évolution des chantiers, les départs et le relogement, les projets de quartiers),
- Évoquer les problématiques d'insécurité,
- Présenter un partenaire membre de la commission cadre de vie.

⇨ Pilotage, suivi technique et évaluation : tous les 2 mois, commission cadre de vie
⇨ Diagnostics en marchant : tous les 3 mois
⇨ Animation de la GUP : en continu, Ville, Direction de l'Action Citoyenne

Ploufragan / L'Iroise

La Ville de Ploufragan et le bailleur Côtes d'Armor Habitat portent une grande attention à l'amélioration des conditions de vie des habitants sur le quartier. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'abattement T.F.P.B., un programme d'action est validé chaque année avec l'ensemble des partenaires. Parmi ces actions on peut citer :

Des actions termes de gestion locative et d'amélioration de la qualité de service :
Côtes d'Armor Habitat a ainsi mis en place :

- Une équipe composée d'un poste de coordination des actions TFPB, qui est accompagné par l'implication sur le terrain du Responsable de site étroitement associé à la démarche. Une médiatrice est également dédiée au suivi de l'opération ANRU.
- Des formations spécifiques pour les gardiens des quartiers prioritaires.
- Des séances d'information sur la maitrise des charges en lien avec une association spécialisée.
- Des financements pour l'association « Les Compagnons bâtisseurs » qui organise des chantiers d'auto-réhabilitation et ateliers d'apprentissage à la réalisation de petits travaux dans son domicile.

Côtes d'Armor Habitat a également créé un poste de *« Chargé d'animation politique de la Ville »* chargé du suivi des actions en faveur des habitants à savoir :

- la coordination des actions avec les partenaires,
- l'élaboration du plan d'action pour les COTECH et COPIL,
- les bilans, le suivi administratif et la mise en paiement.

De plus, la mobilisation des équipes de médiation et la connaissance du terrain du responsable de site a permis la concertation avec les habitants notamment dans la phase de réhabilitation.
L'objectif est d'apporter une diversité de l'habitat afin de créer un parcours résidentiel et une mixité sociale d'un quartier ouvert vers le centre-ville et les quartiers périphériques.

Des actions en termes de culture et de maintien du lien social :

- Fêtes de quartiers.
- Opération « La science en bas de chez toi ».
- Mise à disposition de locaux associatifs place d'Iroise.
- Projet théâtre avec le Conseil Citoyen.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise implique une **modification importante des domanialités**. La Ville de Ploufragan est propriétaire de l'ensemble des espaces publics situés autour

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

des immeubles existants. Côtes d'Armor Habitat est propriétaire de l'emprise des bâtiments ainsi que d'une bande d'un mètre sur le pourtour.

La reconfiguration des aménagements urbains et la recherche d'une orientation optimum pour les futures reconstructions sur site (orientation en recherchant la meilleure exposition pour le respect des normes RT 2012) impliquent un redécoupage complet du foncier.

Ainsi, conformément au projet de renouvellement urbain défini pour le quartier, le foncier communal nécessaire à la reconstruction de logements locatifs sociaux sur site sera cédé à Côtes d'Armor Habitat. En contrepartie, le foncier libéré par le bailleur lors des démolitions sera cédé à la Ville de Ploufragan. Ces cessions seront réalisées dans le cadre d'actes d'échanges sans soulte.

Toutefois, si le découpage foncier est totalement remodelé, **la logique de gestion reste la même qu'actuellemen**t : les espaces publics réaménagés seront intégrés au domaine public communal et seront gérés par la Ville de Ploufragan (entretien des espaces verts, voiries, équipements sportifs ou ludiques…). Côtes d'Armor Habitat assurera la gestion des logements et des espaces résidentialisés dans le cadre des projets neufs.

Le foncier nécessaire à la diversification de l'habitat par la construction « sur site » de logements en accession à la propriété sera cédé par la Ville de Ploufragan à des opérateurs privés.
La phase travaux fera l'objet d'une attention particulière afin de réduire au maximum les nuisances pour les habitants. La concertation se prolongera durant le chantier afin d'être à l'écoute des habitants et proposer si nécessaire des solutions de gestion des chantiers.

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

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

Saint-Brieuc Armor Agglomération – Clauses d'insertion sociale

La mise en place de la clause d'insertion dans la cadre de l'ANRU s'appuie sur la charte nationale d'insertion 2014-2024, élaborée conformément à la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, dont l'article 10-3, modifié par la loi du 21 février 2014.

I - ENGAGEMENTS ET OBJECTIFS

Les engagements de Saint Brieuc Armor Agglomération dans la mise en œuvre de la clause sociale dans le cadre de l'ANRU sont :

- Mettre en place un dispositif partenarial associant les partenaires de l'emploi et de l'insertion, afin de favoriser l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en lien avec le volet « emploi » du contrat de ville.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Réserver à l'insertion des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville éloignés de l'emploi : au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ;
    - au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité2 ;
    - une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet…), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement…).

II - MISE EN ŒUVRE

1 – Le dispositif

L'objectif relatif aux heures travaillées dans le cadre des opérations de l'ANRU est déterminé de façon partenariale. Il peut être mutualisé entre plusieurs projets, notamment à l'échelle de l'agglomération. Son respect conditionne l'octroi de subventions de l'Agence. Le maitre d'ouvrage décline cet objectif en répartissant les heures à réaliser entre les différents marchés liés à la réalisation des investissements (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux), pendant toute la durée de la convention.
Ces objectifs sont ainsi **traduits en heures** dans les pièces des marchés, en tenant compte des différents coûts horaires de main d'œuvre selon les secteurs d'activités concernés.

L'objectif relatif aux heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité est appliqué au fur et à mesure du lancement des marchés concernés (sur-entretien…), pendant la durée de la convention de renouvellement urbain.

Le maître d'ouvrage applique ces deux objectifs en utilisant les opportunités offertes par le code des marchés publics et l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015, notamment :

- L'article 38 du Code des marchés publics, qui permet l'inscription d'une clause sociale d'exécution dans le marché (par exemple, un nombre minimum d'heures d'insertion à réaliser). Les entreprises attributaires ont une totale liberté du choix des modalités d'insertion.
- Les articles 36.1 et 36.2 du Code des marchés publics, qui permet de réserver des marchés ou des lots à des structures d'insertion professionnelles de personnes handicapées.
- L'article 28 du Code des marchés publics, qui permet d'utiliser une procédure adaptée pour les marchés de service dont l'objet est l'insertion
- L'article 62 du Code des marchés publics, qui, combiné à l'article 38, permet de prévoir un critère social parmi les critères d'attribution des marchés.

Par ailleurs, les démarches d'insertion menées dans les projets de renouvellement urbain doivent avoir un effet levier en faveur de la généralisation des clauses sociales dans l'ensemble de la commande publique. De la même manière, les démarches d'insertion initiées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité et des équipements des quartiers concernés ont vocation à se développer au-delà de la durée de la convention de renouvellement urbain.

2 – le public visé

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville (et non uniquement les habitants du quartier concerné par le projet) rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi. Une attention particulière sera portée à l'insertion professionnelle des femmes et des jeunes sans qualification ou expérience professionnelle.
De manière plus large, le dispositif de la clause sociale s'adresse également aux personnes de l'agglomération briochine rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle :

- Les personnes en difficulté particulière d'insertion professionnelle
- Les allocataires du RSA
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sein de l'article L 5212-13 du code du travail, orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi inscrits auprès de la Mission Locale,
- Les demandeurs d'emploi de longue durée inscrits à Pole emploi (mini 12 mois d'inscription)
- Les personnes prises en charge dans le cadre du dispositif de l'Insertion par l'activité économique (IAE) définie à l'article L-5132-4 du code du travail ainsi que les personnes prises en charge dans les dispositifs particuliers : les Etablissements Publics d'Insertion de la Défense (EPIDE), les Ecoles de la deuxième chance (E2C)
- Les personnes employées dans les GEIQ et dans les associations poursuivant le même objet.

3- Le pilotage

Le service Insertion Socioprofessionnelle (SISP) de la Direction Aménagement du Cadre de Vie pilote le dispositif de la clause sociale.

Ses missions sont les suivantes :

- assister le maître d'ouvrage dans la mise en œuvre de la Clause d'insertion sociale,
- apporter un appui-conseil aux entreprises attributaires du marché sur la réponse la mieux adaptée aux conditions d'exécution de la Clause,
- coordonner les structures de l'insertion et de l'emploi,
- assurer le bon déroulement des phases de mise en œuvre de la Clause,
- assurer le suivi des objectifs, effectuer un bilan par opérations.

Le SISP est l'interface principale entre les acteurs du dispositif du Plan Local d'application de la Charte nationale d'Insertion. Pour cela, le service s'appuie sur des outils ou instances identifiées du territoire afin de répondre aux objectifs du Plan Local d'application de la Charte nationale d'insertion de l'ANRU. Le comité d'appui constitue l'instance de coordination du dispositif de la clause sociale sur le territoire de l'Agglomération.

4- Evaluation

Le SISP établira des tableaux de bord, sur les bases d'informations alimentées conjointement par les différents acteurs, selon les indicateurs mis en place, afin de présenter une évaluation quantitative et qualitative du dispositif.

Objectif	Indicateur	Cible
S'inscrire dans une politique globale d'accès à l'emploi et à la formation des habitants des quartiers prioritaires, portée par le contrat de ville. Une attention particulière sera portée sur les publics femmes et jeunes non diplômés	Nombre d'heures d'insertion par opération et par marché Typologie de public (âge, sexe,..)	Prioritaire : les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville Plus largement : -Les allocataires du RSA -Les publics reconnus travailleurs handicapés -Les jeunes de moins de 26 ans inscrits auprès de la Mission Locale, -Les demandeurs d'emploi de longue durée inscrits à Pole emploi (mini 12 mois) -Les personnes du dispositif de l'Insertion par l'activité économique (IAE)
Mobiliser la CIS comme outil pour la construction de réels parcours vers l'emploi pour les habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville	Typologie de dispositif mobilisé dans le cadre de la CIS (type de contrats de travail, procédure de mise à disposition, embauche directe..) Typologie de partenaires de l'emploi, de la formation et /ou de l'insertion mobilisés	

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Faire l'objet d'un suivi et d'un pilotage partenarial, coordonné à l'échelle intercommunale	Nombre de comité d'appui organisés Nombre de partenaires mobilisés (entreprises, structures de l'emploi, de la formation, de l'insertion)	-Les personnes prises en charge dans les dispositifs particuliers : EPIDE, E2C -Les personnes employées dans les GEIQ et dans les associations poursuivant le même objet.

Saint Brieuc / Balzac – place de la Cité

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	32 529 000 € HT	323 862	5%	15 937
Terre et Baie Habitat	33 506 821 € HT	253 279	5%	12.664
Ville de Saint-Brieuc	5 650 000 € HT	65 916	5%	3 290

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

Les objectifs quantitatifs de la GUP en termes d'insertion seront réalisés via le marché contracté avec la Régie de Quartier qui permet l'accompagnement vers l'emploi de deux personnes par an.

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

Dans le cadre de l'accompagnement humain du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, la Ville de Saint-Brieuc a souhaité maintenir le poste adulte-relais (1 ETP à temps plein) créé en 2008 à l'occasion de la réalisation du premier projet de rénovation urbaine (quartiers Croix Saint-Lambert et Balzac – Europe – Ginglin) et renouvelé plusieurs fois depuis. Ce poste, bien qu'étant rattaché à la Direction du projet ANRU, est localisé au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au plus près des habitants. Il a été attribué à une personne âgée de plus de 30 ans, sans emploi et résidant dans un QPV de la ville.

Cet animateur – coordonnateur a pour missions principales de mettre en œuvre les actions sociales du projet de renouvellement urbain ainsi que d'animer et d'accompagner les Conseils Citoyens vers leur autonomie.

Ses activités principales sont les suivantes :

- Informer de façon personnalisée les habitants,
- Faire émerger les attentes des habitants et mettre en évidence les problématiques en lien avec le projet de renouvellement urbain,
- Développer une connaissance partagée du projet et de son évolution par la médiation,
- Assurer des permanences sur site et participer aux réunions de chantiers,
- Collecter et écouter le ressenti des habitants,
- Animer un groupe de personnes ressources de quartier dans le cadre de la concertation,
- Accompagner la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine en s'appuyant sur des partenaires associatifs et institutionnels dans le champ de l'accompagnement socio-culturel.

Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Objectifs quantitatifs sur les opérations d'investissements

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

	Montant d'investissement	Nombre d'heures travaillées	Objectif d'insertion en %	Objectif d'insertion en nombre d'heures
À l'échelle du projet :	**9 324 711 €**	10 750 heures	5%	1028 heures
MO 1 : Côtes d'Armor Habitat	Démolition des bâtiments G, H, I, J, K et R **2 176 592 €** (dont 478 000 € subventionné par l'ANRU)	4 900 heures	5%	735 heures
	Reconstruction de 47 LLS sur site **6 213 778 €** (dont 314 900 € de prêts bonifiés AL)	2350 heures	5%	118 heures
MO 2 : Ville de Ploufragan	Reconstruction de la Salle du Grimolet (Lot Gros Œuvre) **934 341 €** (dont 130 046€ subventionné par l'ANRU)	3 500 heures	5%	175 heures

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

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Quartier de l'Iroise, la ville de Ploufragan a créé un poste (1 ETP à temps plein) de médiateur social / animateur du Conseil Citoyen afin de mettre en œuvre les actions sociales du projet de renouvellement urbain et d'accompagner le Conseil Citoyen vers son autonomie. Ce poste est réservé à une personne âgée de 30 ans au moins, sans emploi, résidant dans un des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les missions du Médiateur social sont les suivantes :

- Accompagnement du Conseil Citoyen vers son autonomie :
  - Préparer et animer les réunions du Conseil Citoyen en concertation avec les conseillers
  - Soutenir et aider à la coordination de la mise en place des projets du Conseil Citoyen
  - Mettre en place des formations adaptées aux objectifs du Conseil Citoyen et les informer des autres formations proposées
  - Veiller à ce que les initiatives et les propositions d'actions du Conseil Citoyen soient prises en compte dans les projets d'aménagement et d'animation des quartiers, faciliter leur mise en cohérence et leur coordination
  - Veiller à la représentation du Conseil Citoyen dans les instances de pilotage liées à la politique de la ville.
- Participer aux réunions partenaires liées à la politique de la ville
- Favoriser l'accès aux droits et mobilisation des habitants :
  - Assurer des temps d'écoute et d'échanges en allant à la rencontre des habitants pour repérer leurs attentes, les informer et faciliter leur implication dans les actions collectives de leur quartier, (par le biais de la Pause-café, entretien individuel, VAD, présence dans les quartiers, …)
  - Contribuer à l'amélioration du cadre de vie par le dialogue et le lien social.
  - Faciliter les liens entre les habitants et les structures de droits communs (Centre Culturel, Médiathèque, Service Jeunesse-éducation, pôle petite enfance, écoles, bailleur social…) et accompagner les habitants si besoin.
  - Accompagner les initiatives de terrain (fêtes de quartier…).
- Promouvoir les actions du centre social auprès des habitants

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Article 8.3 La valorisation de la mémoire du quartier

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Le projet de renouvellement urbain s'inspire d'une double vocation ; il a naturellement pour objectif de conduire un vaste chantier de rénovation urbaine consistant à réhabiliter l'habitat, à restructurer l'espace public et à réaménager le territoire de façon plus harmonieuse, plus équilibrée, plus esthétique. Mais la vocation première de ce projet est bien de privilégier la dimension sociale et humaine qui doit renforcer la cohésion de toute une population attachée à son quartier, à son identité, à son histoire, à son avenir.

La Ville de Saint-Brieuc s'inspirera naturellement des expériences menées dans le cadre du projet ANRU 1 au cours duquel de nombreux d'ouvrages mémoriels ont été réalisés (*cf*. retranscription des actes des colloques organisés en partenariat avec l'université de Rennes II ainsi que les livres de témoignages d'habitants rédigés pour chacun des quartiers rénovés).

Le travail de valorisation du patrimoine vécu sera traité pour l'essentiel dans le cadre de l'**accompagnement socio-culturel** du projet NPRU. Ainsi, depuis 2016 et la mise en œuvre du Protocole de Préfiguration, les acteurs socio-culturels du quartier (centre social, MJC du Plateau, UnVsti, Espace de Proximité…) ont été mobilisés pour soutenir les habitants dans cette phase de transition et de changement mais aussi pour favoriser l'appropriation du projet par tous. Chaque année, ces partenaires réunis en groupe de travail devront définir de nouvelles actions, pour et avec les habitants, visant à valoriser la mémoire du quartier. Ces actions pourront prendre la forme d'écrits, de photos, d'expositions ou encore de témoignages. La Ville de Saint-Brieuc en assurera la coordination.

En parallèle, la Ville et le bailleur social Terre et Baie Habitat porteront directement certaines initiatives visant à valoriser la mémoire du quartier :

- Ouverture d'un espace au sein de la Maison du Projet, dédié à la collecte de la mémoire du quartier. Ouvert aux habitants, cet espace sera le lieu de collecte et de recueil de l'expression, sous toutes ces formes, des habitants quant à leur vie à Balzac.
- Mise en place d'un **suivi photographique régulier** (time-lapse ...) sur le quartier permettant de conserver la mémoire des profondes transformations que subira le quartier dans les toutes prochaines années.
- Valorisation d'un **média local « Saint-Brieuc T'y Vis »**, véritable outil d'expression des Conseils Citoyens pour partager et valoriser leurs actions mais aussi pour faire participer les habitants à la vie de leur quartier. Saint-Brieuc TV est un projet collaboratif entre les habitants membres des Conseils Citoyens, l'association Unvsti et la Direction Action Citoyenne de la Ville de Saint-Brieuc. Plusieurs vidéos ont déjà été réalisées à ce jour :
    - 2 portraits d'habitants,
    - 2 vidéos sur les journées citoyennes 2017 et 2018,
    - 1 reportage sur la création du garage solidaire de Balzac,
    - 2 vidéos présentant l'inauguration de la MSAP et de la Maison du Projet du quartier Waron « le Phare Ouest ».

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

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.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

La présente convention pluriannuelle détaille l'ensemble des opérations programmées au titre du projet de renouvellement urbain, y compris celles qui ne bénéficient pas des aides de l'Anru. Un échéancier prévisionnel de réalisation physique de ces opérations (calendrier opérationnel) est indiqué dans l'annexe C1. Il est établi sur les années d'application de la convention pluriannuelle suivant la date de signature de celle-ci. Il engage le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage.
Le plan de financement prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet figure en annexe C2.
La date de signature de la présente convention vaut autorisation de démarrage des opérations inscrites dans ce plan de financement (sauf autorisation anticipée de démarrage accordée avant la signature de la présente convention). L'Anru ne délivre pas de décision attributive de subvention pour les opérations qu'elle ne cofinance pas. Le maître d'ouvrage fera son affaire de l'obtention des cofinancements sur la base des engagements de la présente convention.

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

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

Les articles suivants précisent les conditions et les éventuelles modalités spécifiques de financement validées par l'Anru.
Le cas échéant, les cofinancements obtenus dans le cadre de l'axe 1 de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (PIA) (par conséquent hors concours financiers du NPNRU) seront identifiés à titre d'information et listées dans l'article 9.2.4 de la présente convention.
Les financements de l'Agence, programmés pour chaque opération, sont calibrés à partir des données physiques et financières renseignées par les maîtres d'ouvrage dans les fiches descriptives des opérations figurant en annexe C3.

Le tableau financier des opérations programmées pour lesquelles un soutien financier de l'Anru est sollicité figure en annexe C4. Il indique pour ces opérations l'assiette prévisionnelle de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant prévisionnel du concours financier de l'Anru, qui s'entendent comme un maximum, le calendrier opérationnel prévisionnel, et l'ensemble des cofinancements prévisionnels mobilisés.
Le démarrage des opérations correspond au lancement opérationnel tel que défini dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU.

La date de prise compte des dépenses des opérations est précisée pour chaque opération dans les tableaux ci-dessous. Par défaut, si non renseignée dans les tableaux, la date de prise en compte des dépenses des opérations est la date de signature de la convention.

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Sans objet.

- **L'accompagnement des ménages**

  - Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Sans objet.

  - Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

  - La coordination interne des organismes HLM

Sans objet.

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

- **La démolition de logements locatifs sociaux**

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Démolition des 279 logements sociaux rue Balzac

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
DECONSTRUCTION 279 LOGEMENTS SOCIAUX BALZAC	636-6022005-21-0002-001	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	7 696 187,60 €	78,41 %	6 034 357,97 €	16/04/2018	S1	2019	8 semestre(s)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

Démolition des 120 logements sociaux (bâtiments G H I J K R) Quartier de l'Iroise

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition de 120 LLS – Quartier de l'Iroise – PLOUFRAGAN	636-6022003-21-0001-001	22215 Ploufragan 6022003 Iroise	OPH COTES D ARMOR HABITAT	2 124 527,00 €	22,50 %	477 999,99 €		S2	2017	6 semestre(s)

- **Le recyclage de copropriétés dégradées**

Sans objet.

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

Sans objet.

- **L'aménagement d'ensemble**

Sans objet.

Article 9.1.1.3 Les programmes immobiliers cofinancés par l'Anru

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Dont en QPV Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	79	7	44	28	4
PLUS AA	5	5	0	0	4
Total PLUS	84	12	44	28	4
% PLUS sur le total programmation	40%	13%	21%	13%	4
PLAI neuf	121	55	66	0	4
PLAI AA	5	5	0	0	4
Total PLAI	126	60	66	0	4
% PLAI sur le total programmation	60%	28,5%	31%	-	4
Total programmation	210	72	110	28	4

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Reconstitution hors site – opérations confirmées conformément à l'article 4.3 de la présente convention

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Théodule Ribot - 10 PLAI 2 PLUS	636-6022005-31-0001-006	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	04/02/2019	S2	2022	4 semestre(s)
				PLAI	10	98 000,00 €	63 000,00 €	161 000,00 €				
				total	12	122 600,00 €	63 000,00 €	185 600,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC – Rue Champagne -2 PLAI	636-6022005-31-0001-005	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS					04/02/2019	S2	2021	4 semestre(s)
				PLAI	2	19 600,00 €	12 600,00 €	32 200,00 €				
				total	2	19 600,00 €	12 600,00 €	32 200,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Ville Bougault - 22 PLAI 3 PLUS	636-6022005-31-0001-007	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	3	36 900,00 €		36 900,00 €	04/02/2019	S2	2020	4 semestre(s)
				PLAI	22	215 600,00 €	138 600,00 €	354 200,00 €				
				total	25	252 500,00 €	138 600,00 €	391 100,00 €				

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Domaine Saint-Clément - 7 PLAI 1 PLUS	636-6022005-31-0001-004	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	1	12 300,00 €		12 300,00 €	04/02/2019	S2	2020	4 semestre(s)
				PLAI	7	68 600,00 €	44 100,00 €	112 700,00 €				
				total	8	80 900,00 €	44 100,00 €	125 000,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – PLERIN Surcouf - 12 PLAI 7 PLUS	636-6022005-31-0001-012	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	7	86 100,00 €		86 100,00 €	04/02/2019	S1	2020	4 semestre(s)
				PLAI	12	117 600,00 €	75 600,00 €	193 200,00 €				
				total	19	203 700,00 €	75 600,00 €	279 300,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – LANGUEUX 34 Rue de Rennes - 5 PLAI 2 PLUS	636-6022005-31-0001-008	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	04/02/2019	S1	2021	4 semestre(s)
				PLAI	5	49 000,00 €	31 500,00 €	80 500,00 €				
				total	7	73 600,00 €	31 500,00 €	105 100,00 €				

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – LANGUEUX 52 Rue de Rennes - 6 PLAI 3 PLUS	636-6022005-31-0001-009	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	3	36 900,00 €		36 900,00 €	04/02/2019	S2	2020	4 semestre(s)
				PLAI	6	58 800,00 €	37 800,00 €	96 600,00 €				
				total	9	95 700,00 €	37 800,00 €	133 500,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT DONAN Le Clos Briens – 3 PLAI 1 PLUS	636-6022005-31-0001-003	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	1	12 300,00 €		12 300,00 €	04/02/2019	S2	2022	4 semestre(s)
				PLAI	3	29 400,00 €	18 900,00 €	48 300,00 €				
				total	4	41 700,00 €	18 900,00 €	60 600,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT JULIEN Lotissement Croix Blanche – 1 PLAI 1 PLUS	636-6022005-31-0001-010	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	1	12 300,00 €		12 300,00 €	04/02/2019	S2	2022	4 semestre(s)
				PLAI	1	9 800,00 €	6 300,00 €	16 100,00 €				
				total	2	22 100,00 €	6 300,00 €	28 400,00 €				

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Reconstitution sur site – opérations confirmées conformément à l'article 4.3 de la présente convention

Ces deux opérations de reconstitution sur site, totalisant 28 LLS en financement PLUS, ont été autorisées par le CE du 16/04/2018.

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution sur site (neuf) – 12 LLS PLUS individuels (Balzac R2) par dérogation du Comité d'Engagement du 11/06/2018	636-6022005-31-0001-002	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	12	80 400,00 €		80 400,00 €	04/02/2019	S2	2024	4 semestre(s)
				PLAI								
				total	12	80 400,00 €		80 400,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution sur site (neuf) - 16 LLS PLUS collectifs (Balzac R1) par dérogation du Comité d'Engagement du 11/06/2018	636-6022005-31-0001-001	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	16	107 200,00 €		107 200,00 €	04/02/2019	S2	2023	4 semestre(s)
				PLAI								
				total	16	107 200,00 €		107 200,00 €				

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Reconstitution hors site – opérations dont la localisation reste à préciser

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC - 13 PLAI 2 PLUS	636-6022005-31-0001-014	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	2	24 600,00 €		24 600,00 €	04/02/2019	S2	2022	5 semestre(s)
				PLAI	13	127 400,00 €	81 900,00 €	209 300,00 €				
				total	15	152 000,00 €	81 900,00 €	233 900,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site Acquisistion Amélioration – SAINT-BRIEUC - 5 PLAI 5 PLUS	636-6022005-31-0001-013	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	5	123 000,00 €		123 000,00 €	04/02/2019	S2	2022	5 semestre(s)
				PLAI	5	98 000,00 €	31 500,00 €	129 500,00 €				
				total	10	221 000,00 €	31 500,00 €	252 500,00 €				

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution hors site (neuf)–Agglo Hors Saint-Brieuc-solde 40 PLAI 29 PLUS	636-6022005-31-0001-013	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	PLUS	29	356 700,00 €		356 700,00 €	04/02/2019	S2	2022	4 semestre(s)
				PLAI	40	392 000,00 €	252 000,00 €	644 000,00 €				
				total	69	748 700,00 €	252 000,00 €	1 000 700,00 €				

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

La reconstruction hors site de l'offre de logements locatifs sociaux est terminée. Elle a été financée par le droit commun.

La reconstruction de 47 logements locatifs sociaux sera réalisée à titre dérogatoire sur site (validation par le CE du 04/02/2019), financée dans le cadre du NPNRU avec les prêts bonifiés Action Logement.

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

	Nombre total de LLS reconstitués et cofinancé par l'Anru	Dont hors-QPV et dans la commune	Dont hors-QPV et hors commune	Dont en QPV Cas dérogatoire	Zone géographique de reconstitution (de 1 à 5)
PLUS neuf	47	0	0	47	4
PLUS AA	0	0	0	0	4
Total PLUS	47	0	0	47	4
% PLUS sur le total programmation	100%	0%	0%	100%	4
PLAI neuf	0	0	0	0	-
PLAI AA	0	0	0	0	-
Total PLAI	0	0	0	0	-
% PLAI sur le total programmation	0%	0%	0%	0%	-
Total programmation	47	0	0	47	4

Libellé précis (adresse...)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre de logements par produit (PLUS/PLAI)		Montant prévisionnel du concours financier			Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
						volume de prêt bonifié	subvention	Total concours financier				
Reconstitution sur site de 47 LLS PLUS (43 COLLECTIFS ET 4 INDIVIDUELS)	636-6022003-31-0002-001	22215 Ploufragan 6022003 Iroise	OPH COTES D ARMOR HABITAT	PLUS	47	314 900,00 €		314 900,00 €	04/02/2019	S2	2020	6 semestre(s)
				PLAI								
				total	47	314 900,00 €		314 900,00 €				

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

Sans objet.

- **La requalification de logements locatifs sociaux**

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Réhabilitation des 39 logements sociaux place de la Cité et accompagnement du chantier (commerçants, usagers)

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette prévisionnelle		Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier		Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation 39 LLS Place de la Cité – SAINT-BRIEUC – BBC	636-6022005-33-0001-001	22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	TERRE ET BAIE HABITAT	Assiette prêt bonifié	3 315 000,00 €		volume de prêt bonifié	1 403 999,99 €	16/04/2018	S1	2019	5 semestre(s)
				Assiette subvention	2 945 000,00 €	19,86 %	Subvention	585 000,01 €				
							Total concours financier	1 989 000,00 €				

Ploufragan / L'Iroise

Les réhabilitations de logements sociaux prévues dans le quartier de l'Iroise ne sollicitent pas de concours financiers de l'Anru. Le Département des Côtes d'Armor, la Caisse des Dépôts et Saint-Brieuc Armor Agglomération accompagneront le bailleur Côtes d'Armor Habitat.

- **La résidentialisation de logements**

Sans objet.

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

La présente convention contient une opération de diversification de l'habitat dans le quartier par l'accession à la propriété. Cependant, l'enveloppe proposée par l'Anru ne permet pas de mobiliser son concours financier pour accompagner cette opération.

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

Ploufragan / L'Iroise

Durant la phase de Protocole, est également apparue la nécessité de compléter le programme par le renouvellement d'un équipement public situé au centre du quartier prioritaire « Iroise élargi » : la salle du Grimolet. La ville dispose en effet d'une salle multifonctions, dite salle du Grimolet, en centre ville, à 100m de la Mairie.
Construite en 1965, cette salle est encore aujourd'hui très utilisée pour des activités très diverses (location à des particuliers ou des associations pour des réunions, activités ludiques et sportives, festivités multiples…).
Au fil des années des aménagements ont été réalisés mais, aujourd'hui, cette salle est vieillissante et obsolète. Compte tenu des coûts de rénovation onéreux (présence d'amiante notamment), la réhabilitation de l'existant n'est plus envisagée. En effet, la construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, plus performant, marquant l'entrée de ville et s'intégrant dans un environnement urbain sensible, s'impose à la collectivité, afin de répondre aux besoins pluriels des différents utilisateurs.
Le montage du cahier des charges pour la réalisation de cette salle a été réalisé en concertation avec les utilisateurs. Un comité de pilotage a réuni élus, techniciens de la Ville et représentant d'associations utilisatrices : Avant 3 (animations diverses pour le lien social), FACILA Danse, EPMM Sport pour tous (Gymnastique d'entretien et marche nordique), Club de l'Amitié (jeux et concours de cartes), AKFP (Association de Kung-Fu).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Cet équipement bénéficiera aux habitants du quartier de l'Iroise et contribuera pleinement à l'animation du centre-ville, à la vie des associations et au développement du lien social entre les habitants.
La salle actuelle a déjà été utilisée dans le cadre des actions « Mémoires de quartiers » : cours de théâtre, réalisation de veillées mettant en scène des habitants du quartier et formations d'enfants en vue de la réalisation d'un film.
La future salle améliorera grandement la qualité de l'équipement mis à disposition du public et des associations. Elle sera, de par son architecture renouvelée, **facteur d'attractivité résidentielle**. Voulue comme **vecteur d'ouverture socioculturelle et d'interactions sociales**, elle sera mise à disposition du Conseil Citoyen pour la réalisation de leurs animations.
Ainsi, le Conseil Citoyen bénéficiera, au même titre que les associations Loi 1901, d'une gratuité par an pour la réalisation d'animations.

Libellé précis (adresse)	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anru	Montant prévisionnel du concours financier	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)		Durée de l'opération en semestre
Démolition / Reconstruction de la salle multi-fonctions du Grimolet	636-6022003-37-0001-001	22215 Ploufragan 6022003 Iroise	VILLE DE PLOUFRAGAN	1 015 982,14 €	12,80 %	130 046,00 €	16/01/2018	S1	2018	4 semestre(s)

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Comme indiqué ci-avant, le projet prévoit la restructuration du centre commercial Balzac, ainsi que la construction d'un nouveau centre commercial.
Cependant, l'instruction du projet de Saint-Brieuc en comité d'engagement Anru les 16 avril et 11 juin 2018 a indiqué que le projet n'était « pas apparu suffisamment mature aux partenaires pour justifier de son accompagnement ». La ville de Saint-Brieuc, Saint-Brieuc Armor Agglomération et leurs partenaires souhaitent cependant engager des études complémentaires qui permettront d'atteindre le niveau de maturité attendu. Cela permettra de porter « à titre exceptionnel » et « dans le cadre d'une clause de revoyure », qui mobilisera en premier lieu les économies générées par le projet, une « demande de financement complémentaire sur la requalification du centre commercial ». Cette demande pourrait être effective au 2ème semestre 2019 à l'issue d'une étude d'assistance à maitrise d'ouvrage.
Le tableau financier en annexe C2 présente les éléments financiers prévisionnels concernant ces opérations.

Article 9.1.2 Les conditions de modulation des aides accordées au projet de renouvellement urbain au regard des objectifs d'excellence au titre du NPNRU

Sans objet.

Article 9.2 Les opérations du programme cofinancées par les Partenaires associés

Des opérations sont co-financées à la fois par l'Anru et par les Partenaires associés décrites dans l'article 9.1, certaines opérations du programme urbain sont financées uniquement par les Partenaires associés. Ces opérations sont listées ci-après.

Article 9.2.1 Les opérations bénéficiant des financements de la Région et du Département

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

La Région, en application de son engagement dans le Contrat de Ville, mobilise ses politiques de droit commun en faveur des habitant.e.s des quartiers prioritaires. Sur le volet renouvellement urbain, la Région s'est dotée d'une enveloppe dédiée au financement des projets de renouvellement urbain pour les territoires NPNRU. A ce titre, l'enveloppe renouvellement urbain allouée au territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'élève à 1 746 172€ pour la période 2017–2020. Par ailleurs, de par sa politique territoriale, des crédits régionaux des contrats de partenariat 2014–2020 seront inscrits dans le financement du projet.

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

La Région Bretagne accompagnera plusieurs opérations du projet mené dans le quartier Balzac – place de la Cité :

- La réhabilitation des 39 logements de Terre et Baie Habitat place de la Cité, sous maitrise d'ouvrage du bailleur. Celle-ci est estimée à 3 315 000€ HT et le concours financier de la Région atteindra 1 050 000€. La restructuration des deux immeubles débutera au 2nd semestre 2019.
- La réalisation des espaces publics du quadrilatère Balzac suite à la démolition des 4 immeubles de Terre et Baie Habitat. Cette opération estimée à 1 000 000€ sera réalisée par la ville de Saint-Brieuc (l'Agglomération réalisera néanmoins les réseaux humides), et le concours financier de la Région sera de 288 927€. La réalisation des premiers espaces publics, en concordance avec la démolition des premiers immeubles, est estimée au 2ème semestre 2020.
- La construction d'une Maison du Jardinage en front de rue Balzac, dans le bâtiment mixte construit par Terre et Baie Habitat (logements, commerces et local associatif). Ce projet est le prolongement de celui de Jardin des ressources à Europe (urbanisme transitoire). Il permettra d'animer le quartier pendant les travaux, d'y amener de nouveaux usages. Ce projet sera porté par la Ville, pour un montant estimé à 300 000€. Le concours de la Région sera de 150 000€. Afin de cerner au mieux le fonctionnement de la Maison du Jardinage et sa programmation, des études seront lancées dès 2020 par la Ville.

L'investissement total de la Région en faveur du projet de renouvellement urbain de la Ville de Saint-Brieuc est ainsi de 1 488 927€.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Région	Taux de subvention Région	Montant prévisionnel de subvention Région	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation de 2 immeubles place de la Cité (3, 4, 5 et Place de la Cité / 39 logements),		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	3 315 000 €	32%	1 050 000€	1er semestre 2019	4 semestres
Aménagement des espaces publics du quadrilatère Balzac (rue Balzac, rue Camus, rue Beaumarchais)		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Ville de Saint-Brieuc	1 000 000€	29%	288 927€	2ème semestre 2020	6 semestres
Maison du Jardinage (rue Balzac)		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Ville de Saint-Brieuc	300 000€	50%	150 000€	2ème semestre 2021	4 semestres

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le Département des Côtes d'Armor accompagnera plusieurs opérations du projet mené dans le quartier Balzac – place de la Cité :

- La réhabilitation des 39 logements de Terre et Baie Habitat place de la Cité, sous maitrise d'ouvrage du bailleur. Celle-ci est estimée à 3 315 000€ HT et le concours financier du Département atteindra 117 000€. La restructuration des deux immeubles débutera au 2nd semestre 2019.
- La reconstitution sur site de 16 logements sociaux PLUS collectifs (maisons individuelles groupées), sous maitrise d'ouvrage Terre et Baie Habitat et d'un montant prévisionnel de1 920 000€ HT. Le Département participera à hauteur de 64 000 € à la construction de ces logements
- La reconstitution sur site 12 logements sociaux PLUS au-dessus du nouveau centre-commercial, sous maitrise d'ouvrage Terre et Baie Habitat et d'un montant prévisionnel de 1 560 000€ HT. Le Département participera à hauteur de 48 000 € à la construction de ces logements.
- La reconstitution hors site de 126 logements sociaux PLAI, sous maitrise d'ouvrage Terre et Baie Habitat et d'un montant prévisionnel de 15 790 000 € HT. Le Département participera à hauteur de 441 000 € à la construction de ces logements.
- La reconstitution hors site de 56 logements sociaux PLUS, sous maitrise d'ouvrage Terre et Baie Habitat et d'un montant prévisionnel de 7 280 000 € HT. Le Département participera à hauteur de 112 000 € à la construction de ces logements.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle Département	Montant prévisionnel de subvention Département	Taux de subvention Département	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réhabilitation de 2 immeubles place de la Cité (3, 4, 5 et Place de la Cité / 39 logements),		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	3 315 000€	117 000 €	4%	1er semestre 2019	4 semestres
Reconstitution sur site 16 LLS PLUS collectifs		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	1 920 000 €	64 000 €	3%	2021, semestre 1	4 semestres
Reconstitution sur site 12 LLS PLUS individuels (+ cellules commerciales en VEFA)		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	1 560 000 €	48 000 €	3%	2021, semestre 2	4 semestres
Reconstitution hors site 126 LLS PLAI		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	15 790 000 €	441 000 €	3%	2019, semestre 1	12 semestres
Reconstitution hors site 56 LLS PLUS individuels		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Terre et Baie Habitat	7 280 000 €	112 000 €	2%	2019, semestre 1	8 semestres

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

Le réaménagement des espaces publics du quartier de l'Iroise bénéficiera du soutien financier :

- de la Région Bretagne dans le cadre du Contrat de Partenariat 2014-2020 (*100 000 € - CUP de juin 2016, et 125 000 € - CUP de février 2019*) et de l'enveloppe régionale spécifique sur le renouvellement urbain (*257 245 €*),
- du Département des Côtes d'Armor dans le cadre du Contrat de Territoire.

Ces aménagements seront réalisés sous la maitrise d'ouvrage de la ville de Ploufragan, pour un montant estimé à 3 000 000€ (travaux de voiries, cheminements piétons et espaces verts + réseaux).
Les travaux débuteront au 1er semestre 2019.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Montant prévisionnel de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réaménagement des espaces publics du Quartier de l'Iroise		Iroise (code : QP 022003)	Ville de Ploufragan	3 000 000€	Région 16%	482 245 €	1er semestre 2019	6 semestres
					Département 12,3%	371 029 €		

Article 9.2.2 Les opérations bénéficiant des financements de l'Anah

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Concomitamment, la Ville de Saint-Brieuc, engagée depuis 2014 dans une action forte pour l'accompagnement des copropriétés dégradées et fragilisées dans le cadre d'une OPAH copropriétés, envisage d'élargir son action aux copropriétés du quartier Balzac/Place de la Cité (exemple de copropriétés ciblées : La Fayette (48 logements), Alfred de Vigny (130 logements), Rostand / La Rose (12 logements) et Europe / Les Douanes (17 logements). Dans ce cadre, un bilan global de la précédente OPAH sera réalisé, complété par une étude des besoins, afin de définir le calibrage d'une nouvelle OPAH. Cette étude préalable pourra faire l'objet d'une participation financière de l'ANAH, à hauteur de 50% de la dépense HT.

Ploufragan / L'Iroise
Sans objet.

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle CDC	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes commerces et immobilier à vocation ESS		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Saint-Brieuc / Caisse des Dépôts / Epareca	18 864 €	33%	6 228 €	2017, semestre 2	1 semestre
AMO complémentaire opérations commerces		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Saint-Brieuc / Caisse des Dépôts	40 000 €	50%	20 000 €	2019, semestre 1	1 semestre

Le concours financier de la Caisse des Dépôts est en outre souhaité dans le cadre d'un potentiel avenant à la présente convention pluriannuelle. En effet, le projet prévoit la restructuration du centre commercial Balzac, ainsi que la construction d'un nouveau centre commercial. Conformément à l'avis rendu par le comité d'engagement de l'Anru (16 avril et 11 juin 2018), la ville de Saint-Brieuc, Saint-Brieuc Armor Agglomération et leurs partenaires souhaitent engager les études complémentaires qui permettront de lever les points de blocage et de consolider ces opérations.
La Caisse des Dépôts pourra dans ce cadre participer au financement d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage. Puis selon les conclusions de cette étude et les arbitrages relatifs au devenir du centre commercial actuel, au financement des projets immobiliers dans des conditions qui restent à définir.
A titre indicatif, le tableau financier (annexes C2 et C4) présente les éléments financiers prévisionnels concernant ces opérations.

Ploufragan / L'Iroise

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

- Reconstruction de 47 logements sur site : le concours financier de la Caisse des Dépôts prendre la forme de prêts à destination de Côtes d'Armor Habitat, à hauteur de 5 222 040 €,
- Réhabilitations de 277 logements : : le concours financier de la Caisse des Dépôts prendre la forme de prêts à destination de Côtes d'Armor Habitat, à hauteur de 5 493 538 €.

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

L'Epareca a accompagné la ville de Saint-Brieuc dans sa démarche d'intervention sur le centre commercial Balzac. L'établissement a encadré la réalisation de deux études réalisées entre fin 2017 et début 2018 et portant sur le centre commercial Balzac :

- Une étude en immobilier d'entreprises (interroger l'opportunité d'un projet mixte commerces/artisanat/activités sociales et solidaires),
- Une étude juridique et foncière qui a permis de comprendre le fonctionnement de la copropriété, notamment à travers des rencontres avec les commerçants et les propriétaires et à définir un budget prévisionnel du coût de la maîtrise foncière.

L'établissement sera susceptible, au même titre que la Caisse des Dépôts, d'accompagner la ville de Saint-Brieuc pour mener à son terme le projet de rénovation et changement d'usage de l'actuel centre

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

commercial et de création d'un nouveau linéaire commercial en front de rue Balzac. La réalisation du cahier des charges pour l'AMO complémentaire sera engagée dès le 1er semestre 2019.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle CDC	Taux de subvention Epareca	Montant prévisionnel de subvention Epareca	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes commerces et immobilier à vocation ESS		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Saint-Brieuc / Caisse des Dépôts / Epareca	18 864 €	33%	6 228 €	2017, semestre 2	1 semestre

Ploufragan / L'Iroise

Le réaménagement des espaces publics du quartier de l'Iroise bénéficiera du soutien financier de l'Etat à travers le PIA Jeunesse (programme mis en œuvre par l'ANRU) pour lequel Saint Brieuc Armor Agglomération est lauréat.
Cette subvention porte sur 2 fiches actions intégrées au PIA Jeunesse de SBAA :

- Fiche Action n° 3a : Favoriser les cheminements doux vers le collège de Ploufragan,
- Fiche Action n°13 : Appropriation de l'espace public par les jeunes.

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	Périmètre/secteur concerné	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention du PIA	Montant prévisionnel de subvention du PIA	Autres cofinancements (y compris fonds propres)	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Réaménagement des espaces publics du Quartier de l'Iroise	Iroise (code : QP 022003)	Ville de Ploufragan	230 000 €	50%	115 000 €	Région : 482 245 € Département : 371 029 € Ville de Ploufragan : 1 350 416 €	1er semestre 2019	6 semestres

Article 9.3. Les opérations financées par le PIA VDS

Sans objet.

Article 10. Le plan de financement des opérations programmées

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

- Un plan de financement prévisionnel global faisant apparaître les co-financements envisagés pour chaque opération du projet, y compris celles non financées par l'Anru ou, à titre informatif, celles financées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »). Les financements de l'Anru au titre du PIA, validés

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

par le premier ministre, figurent dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique annexée, le cas échéant, à la présente convention.

- Le tableau financier signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprenant, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement prévisionnels des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité dans la présente convention pluriannuelle. Il fait ainsi apparaitre les concours financiers Anru prévisionnels, déclinés entre montant de subventions Anru prévisionnels et les volumes de prêts bonifiés prévisionnels. L'ensemble des co-financements prévisionnels sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, Conseil régional, organisme HLM, Caisse des Dépôts, Europe, …

  Ce tableau financier est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les participations financières prévisionnelles y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières prévisionnelles de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage.

Au titre de la présente convention pluriannuelle :

- la participation financière de l'Anru au titre du NPNRU s'entend pour un montant global maximal de concours financiers prévisionnels de 11 961 804 €, comprenant 8 021 204 € de subventions, et 3 940 600 € de volume de prêts distribués par Action Logement Services. Cette participation se répartit sur les quartiers concernés de la façon suivante :
  - 11 038 858 € de concours financiers prévisionnels comprenant : 7 413 158 € de subventions et 3 625 700 € de volume de prêts bonifiés potentiellement mobilisables par Terre et Baie Habitat auprès d'Action Logement, portant sur le quartier Balzac – place de la Cité,
  - 922 946 € concours financiers prévisionnels comprenant 608 046 € de subventions et 314 900 € de volume de prêts bonifiés distribués par Action Logement portant sur le quartier de l'Iroise.
- la participation financière de la Caisse des Dépôts s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 26 228 €. La mise en œuvre du programme s'appuie par ailleurs sur le financement en prêts de la Caisse des dépôts pour un montant prévisionnel de 17 942 521 € mobilisable pour Balzac-Place de la Cité et 10 137 478 € pour l'Iroise. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés. Les décisions d'octroi des financements de la Caisse des Dépôts seront prises par les comités d'engagement compétents. Les caractéristiques des prêts, y compris le taux d'intérêt, sont celles en vigueur au jour de l'émission de chaque contrat de prêt.
- la participation financière de la Région Bretagne s'entend pour un montant de 1 971 172 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec la Région Bretagne.
- la participation financière du Département des Côtes d'Armor s'entend pour un montant de 2 197 839 € pour toutes les opérations financières décrites à l'article 9, y compris pour le financement « décroisé » des opérations au titre de la convention de partenariat avec le département).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Pour rappel :

- le tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle figure en annexe C6.

Le tableau ci-dessous indique les concours financiers NPNRU totaux programmés (protocole et convention) par quartier concerné par la présente convention[3] :

	Quartier concerné	Montant de subvention NPNRU	Volume de prêt bonifié NPNRU	Concours financiers NPNRU totaux
Convention	Plateau-Europe-Balzac (QP 022005)	7 413 158 €	3 625 700 €	11 038 858 €
	Iroise (QP 022003)	608 046 €	314 900 €	922 946 €
	Sous-total convention	**8 021 204 €**	**3 940 600 €**	**11 961 804 €**
Protocole	Saint-Brieuc Armor Agglomération	43 168,75 €	- €	43 168,75 €
	Plateau-Europe-Balzac (QP 022005)	62 975,00 €	- €	62 975,00 €
	Iroise (QP 022003)	10 000,00 €	- €	10 000,00 €
	Sous-total protocole	**116 143,75 €**	**- €**	**116 143,75 €**
Total général		**8 137 347,75 €**	**3 940 600,00 €**	**12 077 947,75 €**

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

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

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

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

L'Agence accorde une décision d'autorisation de prêts (DAP) dans les conditions prévues par le règlement financier de l'ANRU, permettant la mobilisation des volumes de prêts bonifiés et leur distribution par Action Logement Services.

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Les modalités d'attribution et de versement des prêts par Action Logement Services sont précisées dans l'instruction commune Action Logement – Anru, conformément à la convention tripartite entre l'État, l'Anru et Action Logement.

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

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

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

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

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

Les modalités de financement de l'Anru au titre de l'axe 1 de l'action VDS du PIA sont précisées dans les RGF en vigueur au titre de l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) du 16 avril 2015 et au titre de celui du 14 mars 2017 « Anru+ » (pour son volet « Innover dans les quartiers) et la ou les convention(s) attributives de subvention et à signer entre l'Anru et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de la validation par le premier ministre. En outre, lorsqu'elles ont été établies pour les projets lauréats de l'AMI du 16 avril 2015, les conventions-cadre figurent en annexe C7.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

Article 12.1 Le reporting annuel

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

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

Article 12.2 Les revues de projet

Le porteur de projet et les maitres d'ouvrage, ainsi que les autres « parties prenantes » signataire de la convention pluriannuelle, s'engagent à préparer et à participer aux revues de projet pilotées par le délégué territorial de l'Anru dans le département. Des représentants des Conseils Citoyens peuvent y être associés.
La revue de projet, dont la méthodologie est précisée par l'Anru, doit notamment permettre d'examiner les éléments suivants, tels que prévus dans la présente convention :

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

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

Article 12.3 Les points d'étape

Des points d'étapes, réalisés à mi-parcours du projet et en prévision de l'achèvement du projet, pourront permettre de re-questionner le projet dans ses dimensions sociale, économique et urbaine, de s'assurer de son articulation avec le contrat de ville et les politiques d'agglomération, d'apprécier l'efficacité de la

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

conduite de projet, d'observer les effets des réalisations au regard des objectifs attendus du projet de renouvellement urbain.
Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre les points d'étape selon les modalités définies par l'Anru.

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

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

Article 12.5 L'enquête relative à la réalisation du projet

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

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

Article 13. Les modifications du projet

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

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

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

Article 13.1 Avenant à la convention pluriannuelle

Des évolutions relatives aux dispositions de la présente convention peuvent nécessiter la réalisation d'un avenant dont les modalités d'instruction sont définies par l'Anru.
L'avenant à la convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Il est ici précisé que la signature de l'avenant par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de celui-ci.

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

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

Les décisions prenant en compte les modifications techniques et les évolutions mineures de la convention pluriannuelle sont réalisées sous la responsabilité du délégué territorial de l'Agence et sont transmises par lettre recommandée avec accusé de réception aux Parties prenantes autres que l'Anru, ainsi qu'au directeur général de l'Anru.

Article 13.3 Traçabilité et consolidation des modifications apportées

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

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

Article 14.1 Le respect des règlements de l'Anru

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

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

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

Article 14.2 Les conséquences du non-respect des engagements

Les manquements constatés dans l'application de la présente convention pluriannuelle et les modifications du programme non autorisées par un avenant ou une décision signée par le délégué territorial de l'Agence déclenchent la procédure de non-respect des engagements décrite dans le règlement général de l'Agence relatif au NPNRU.
Du fait des enjeux qu'ils sous-tendent, les engagements suivants feront l'objet d'une vigilance particulière :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

Article 14.3 Le contrôle et les audits

Conformément au RGA et au RF relatifs au NPNRU, l'Anru peut procéder à des contrôles et audits auprès des bénéficiaires des concours financiers.
Le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers de l'Agence s'engagent à communiquer à l'Anru les documents et informations dont elle estime la production nécessaire dans ce cadre.

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

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

Article 14.5 Le calendrier prévisionnel et la durée de la convention

14.5.1 Le calendrier prévisionnel d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel prévisionnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le 2ème semestre 2017, et la date prévisionnelle de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le 2ème semestre 2026).

14.5.2 La durée de la convention

La présente convention pluriannuelle prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties prenantes.

La signature de la convention par les Partenaires associés, susceptible d'intervenir postérieurement à la signature de la convention par les Parties prenantes, n'aura aucune incidence sur la date de prise d'effet de la présente convention.

Afin de permettre le solde des dernières opérations et l'évaluation du projet de renouvellement urbain, la présente convention s'achève au 31 décembre de la quatrième année après l'année au cours de

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

laquelle s'effectue le solde[4] de la dernière opération physique financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention.

Article 14.6 Le traitement des litiges

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

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

TITRE V - LES DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Article 16. Les archives et la documentation relative au projet

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

Article 17. La communication et la signalétique des chantiers

Article 17.1 Communication

L'ANRU et Action Logement seront associés en amont à tout évènement presse et relations publiques afin que les actions de communication puissent être coordonnées.
En outre, tout acte de communication du porteur de projet devra systématiquement informer de l'origine des fonds de la PEEC. Le Comité Régional d'Action Logement et le Directeur Régional d'Action Logement Services devront être associés à tout acte de communication locale de l'Agence ou du porteur de projet.

Article 17.2 Signalétique

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Date: 11/6/2019 | 08:40:07 CEST

Signatures:

Le/La Présidente de Saint-Brieuc Armor Agglomération	DocuSigned by: Marie-Claire DIOURON F14298C6BB5A404...
Le/La Maire de Ville de Ploufragan	DocuSigned by: Rémy MOULIN EFE7913DDC404D9...
Le/La Directrice générale de Terre et Baie Habitat Yannick BIDAN PAYET	DocuSigned by: Yannick BIDAN-PAYET 339C918FB45B409...
Le/La Directeur général de Côtes d'Armor Habitat François Aussanaire	DocuSigned by: François AUSSANAIRE BCA026DE2EC2432...
Le/La Président de Région Bretagne Loïg CHESNAIS-GIRARD	DocuSigned by: Loïg CHESNAIS-GIRARD 6320A9E1CDBE4FE...
Le/La Président de Département des Côtes d'Armor	DocuSigned by: Alain CADEC 8D040677E30A497...
Le/La Directeur régional pour la Bretagne de Caisse des Dépôts et Consignations Gil VAUQUELIN	DocuSigned by: Gil VAUQUELIN DA9A07288A97400...

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le/La Directrice du renouvellement urbain de Action Logement Services DELPHINE SANGODEYI par délégation de JL GUITARD	DocuSigned by: Delphine SANGODEYI 9EBEDEDBE35A40A...
Le/La Directrice générale de ANAH	DocuSigned by: Valérie MANCRET-TAYLOR 70052D82FDDC4CA...
Le/La Préfet de Préfecture des Côtes d'Armor	DocuSigned by: Yves LE BRETON 5A0DEDAD2E2E4C5...
Le/La Maire de Ville de Saint-Brieuc Marie-Claire DIOURON	DocuSigned by: Marie-Claire DIOURON F92B41F3DDCE44D...
Le/La Délégué territorial de ANRU	DocuSigned by: Yves LE BRETON 5A0DEDAD2E2E4C5...

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

CONVENTION PLURIANNUELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

ANNEXES

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

TABLE DES ANNEXES

A - Présentation du projet : 4

ANNEXE A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville 4

ANNEXE A2 Carte de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain 5

ANNEXE A3 Cartes et schémas présentant les éléments de diagnostic et le fonctionnement urbain du quartier 7

ANNEXE A4 Synthèse de la phase protocole 16

ANNEXE A5 Schéma permettant d'identifier les secteurs impactés éventuellement par le PNRU et le périmètre d'intervention proposé pour le NPNRU 39

ANNEXE A6 Tableau de bord des objectifs urbains 41

ANNEXE A7 Schéma de synthèse des objectifs urbains prioritaires 45

ANNEXE A8 Plan guide du projet urbain 47

ANNEXE A9 Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées 49

ANNEXE A10 Plan de localisation des terrains identifiés pour la reconstitution de l'offre 56

ANNEXE A11 Plan du foncier avant/après permettant de présenter la stratégie de diversification 61

ANNEXE A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement – Sans objet 68

B - Contreparties en faveur du groupe Action Logement (des apports en faveur de la mixité) : 69

ANNEXE B1 Description des contreparties foncières pour Foncière Logement (des apports en faveur de la mixité) – Sans objet 69

ANNEXE B2 Description des contreparties en droits de réservations de logements locatifs sociaux pour Action Logement Services (des apports en faveur de la mixité) 70

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière : 75

ANNEXE C1 Échéancier prévisionnel présentant l'enchaînement des opérations 75

ANNEXE C2 Tableau financier prévisionnel global de l'ensemble des opérations du projet 77

ANNEXE C3 Fiches descriptives des opérations programmées 80

ANNEXE C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle 118

ANNEXE C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts 119

ANNEXE C6 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle 121

D - Convention spécifique ou charte concourant à la réussite du projet : 122

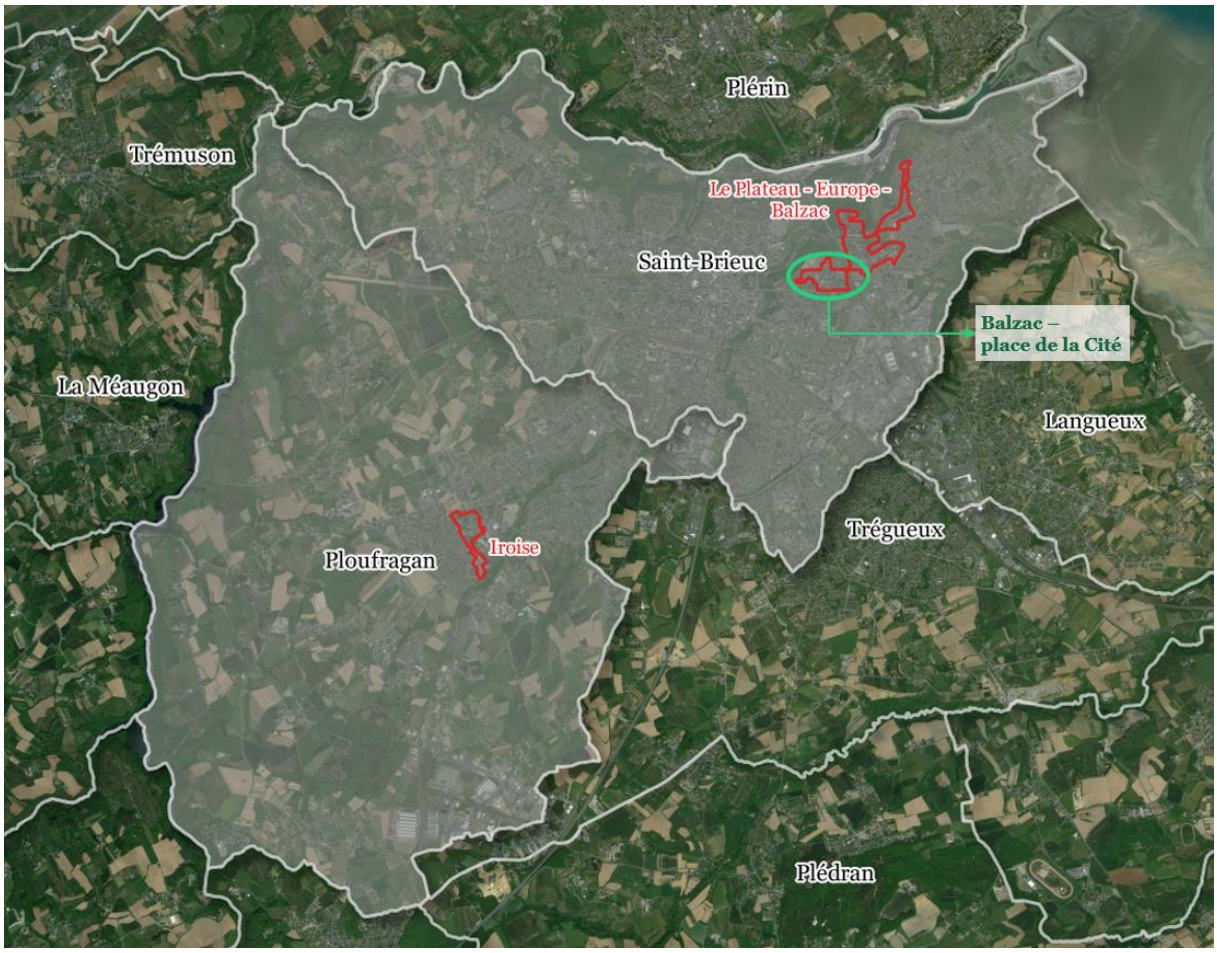
ANNEXE D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH 122

ANNEXE D2 Conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB 138

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

A - Présentation du projet :

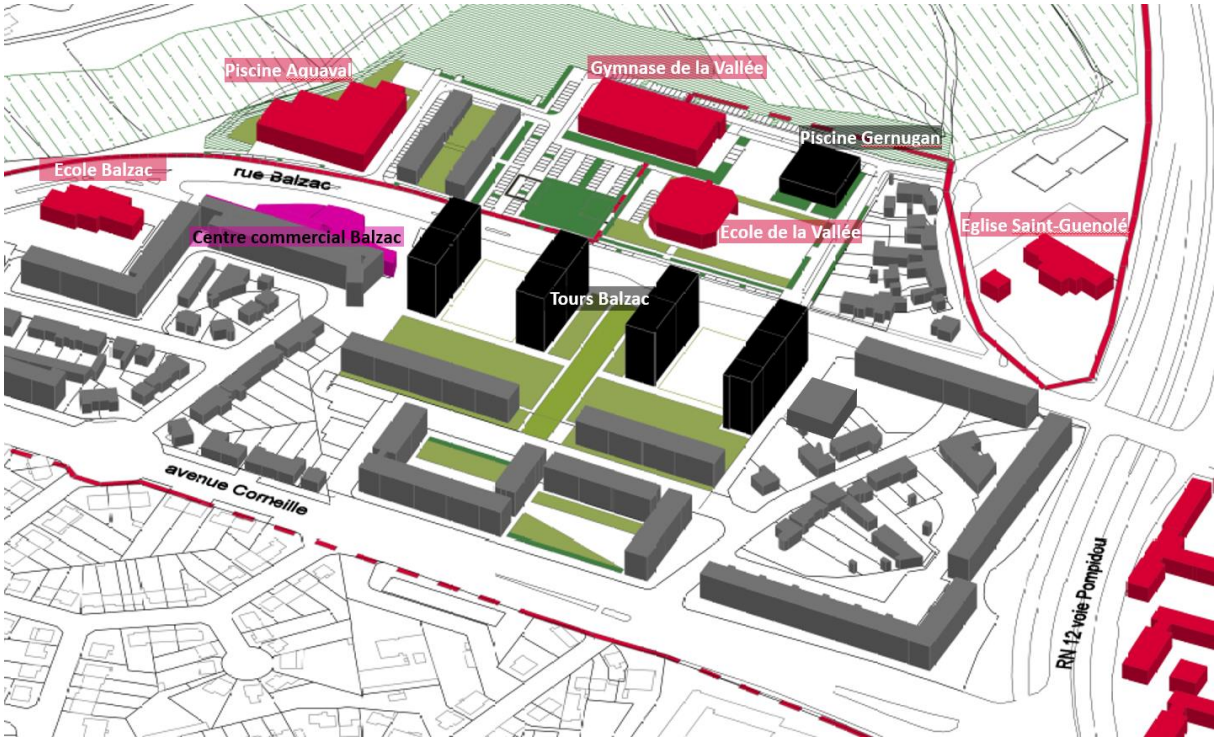
ANNEXE A1 Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville

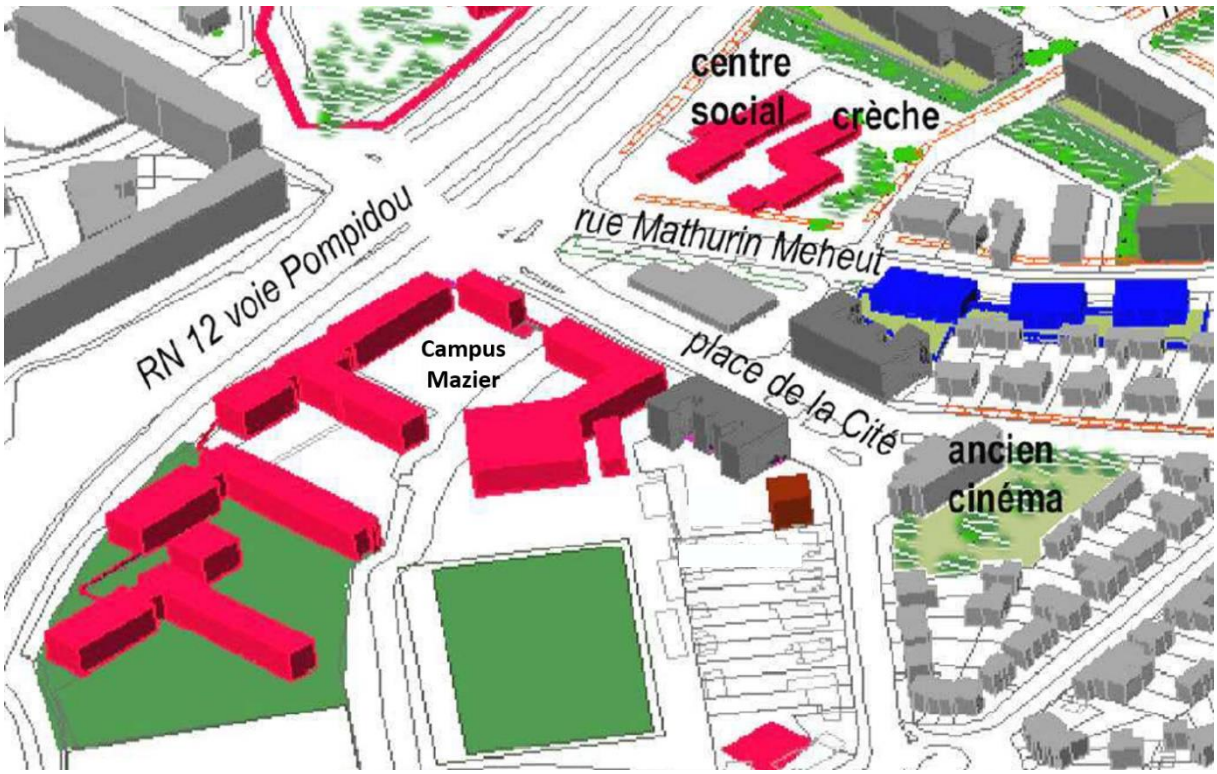


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A2 Carte de présentation des quartiers qui font l'objet du projet de renouvellement urbain

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

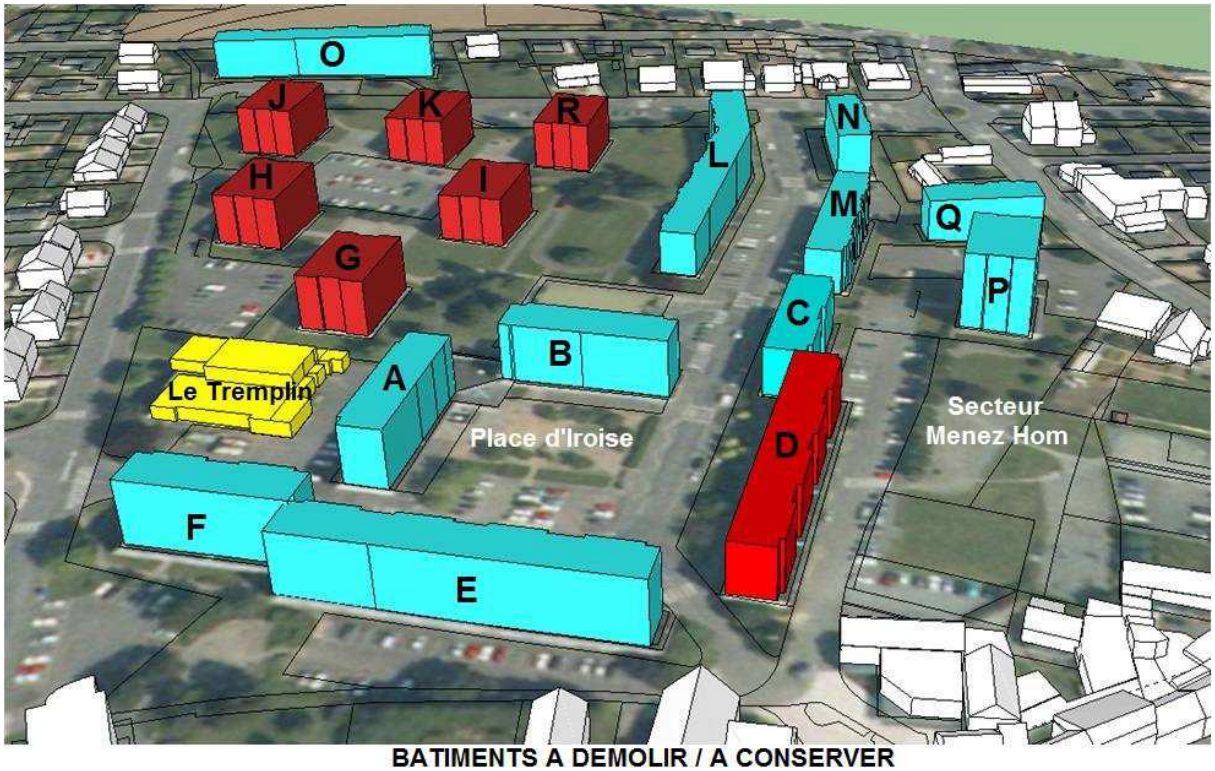




Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A





BATIMENTS A DEMOLIR / A CONSERVER

Bâtiments à démolir

Bâtiments conservés

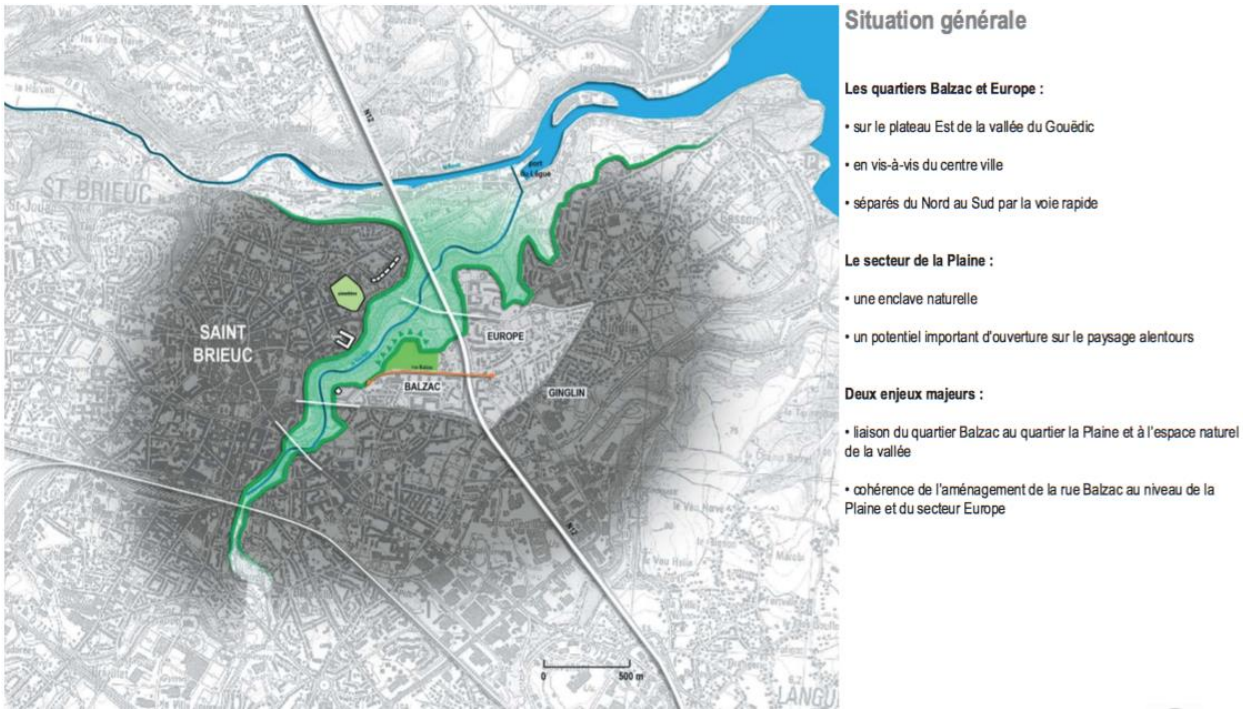
Bâtiment neuf (Centre Social / Crèche)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A3 Cartes et schémas présentant les éléments de diagnostic et le fonctionnement urbain du quartier

Saint-Brieuc / Balzac – place la Cité

Situation générale / Environnement immédiat

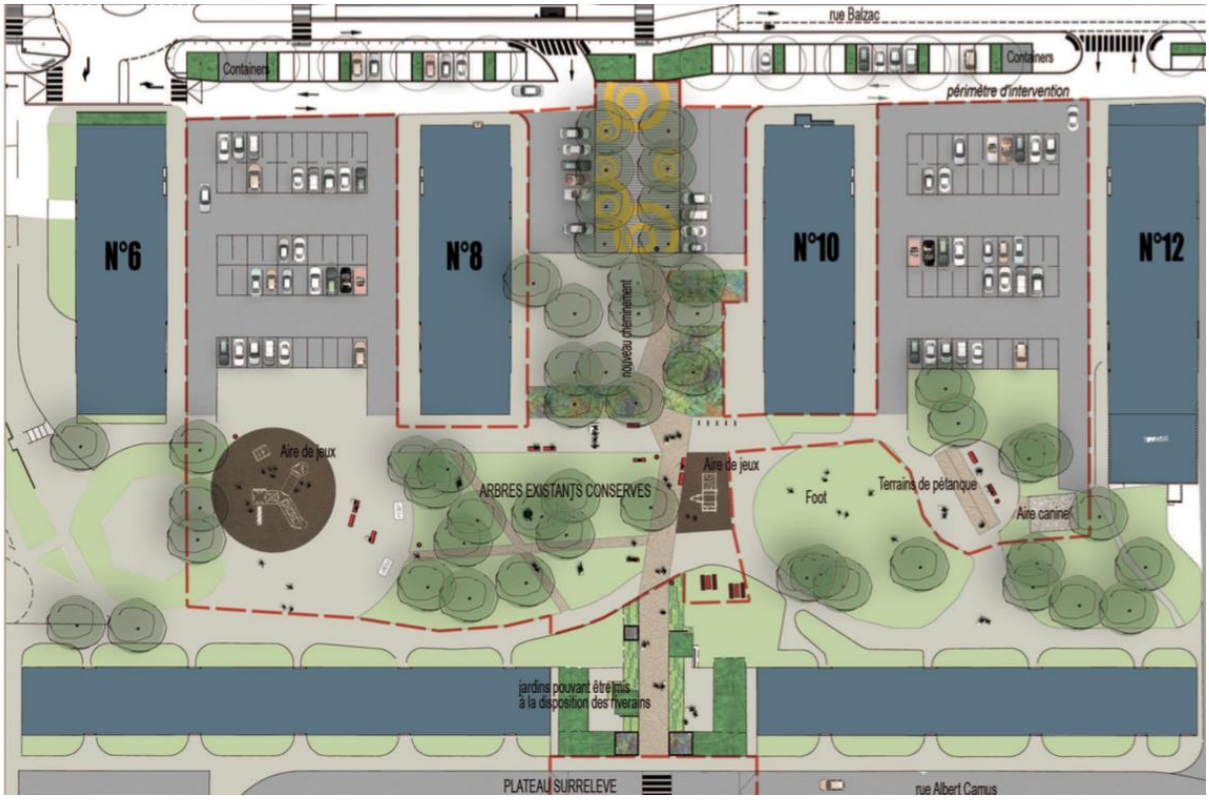


Contexte paysager

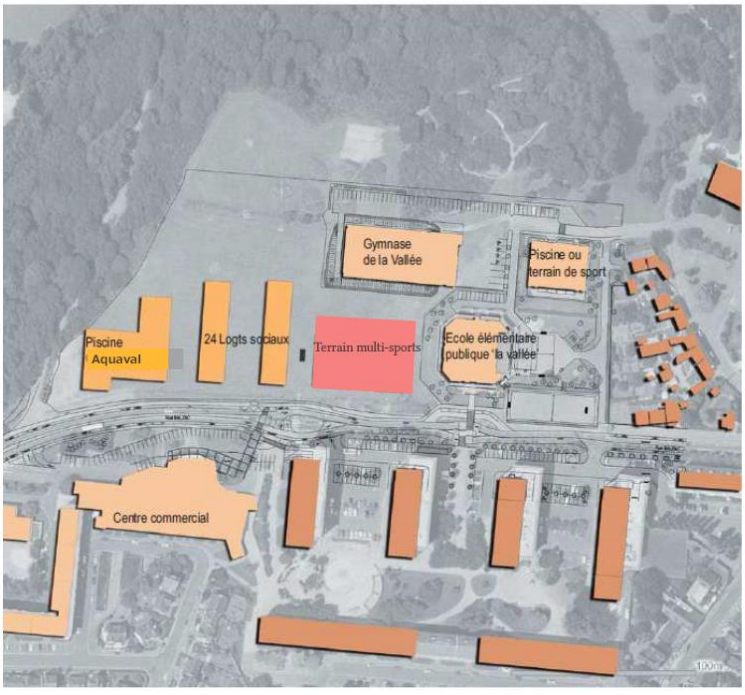


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

État existant – Secteur Balzac



Contexte bâti – Balzac



Des équipements importants :

- piscine
- gymnase
- écoles
- un terrain de sport
- une aire de jeux

Des équipements qui tournent le dos à la vallée

Un centre commercial vieillissant, peu attractif et souffrant d'un manque de lisibilité.

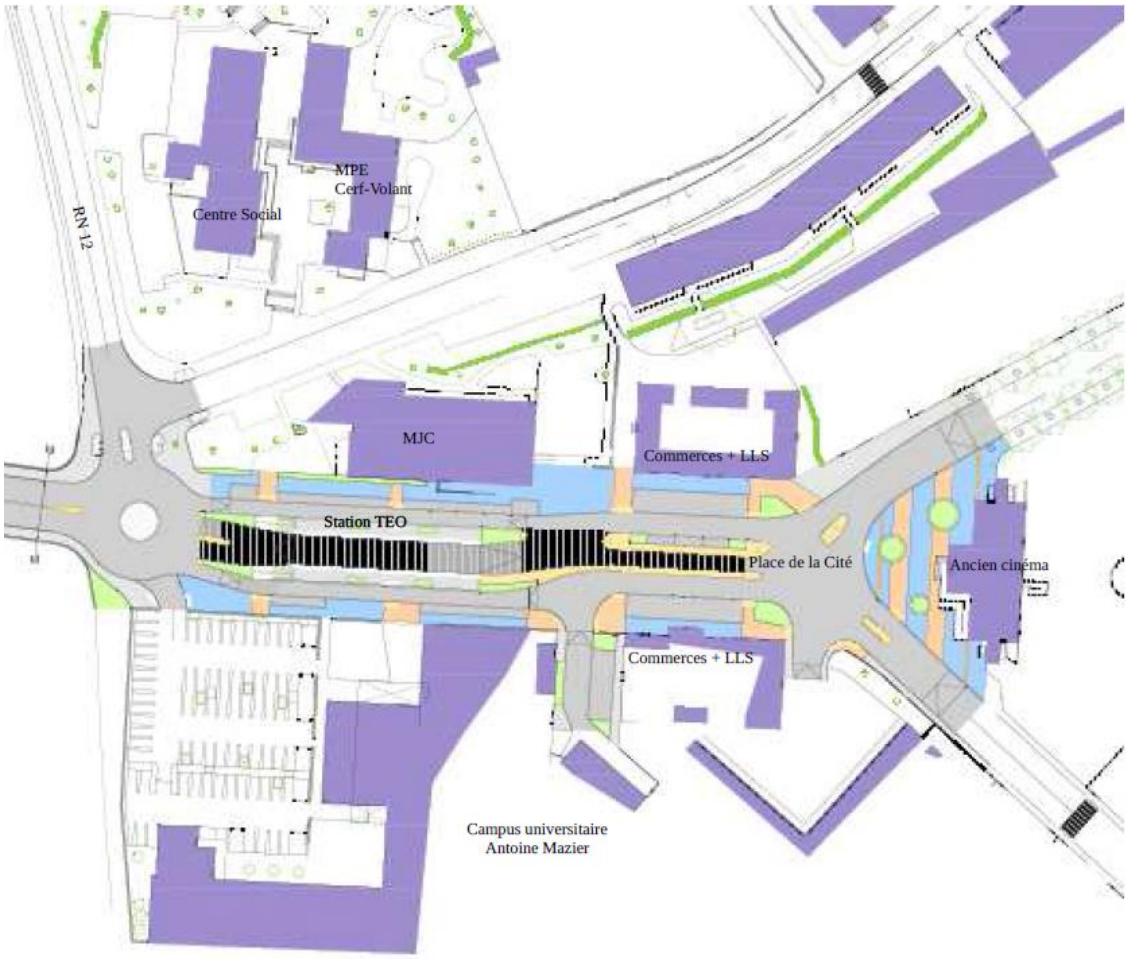
Une forte concentration de logements sociaux :

. 24 logements collectifs et individuels (côté Plaine)
. 279 logements collectifs (4 tours de Balzac)
. 236 logements collectifs (résidences Camus - Corneille)

équipements
logements
terrain multi-sports

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Contexte bâti – place de la Cité



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ETAT DES LIEUX

SITUATION VUES





DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

L'activité commerciale



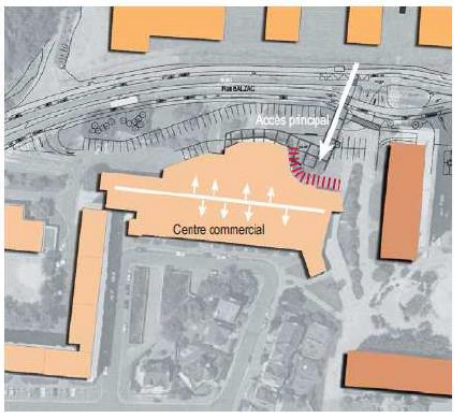




Le Centre Commercial

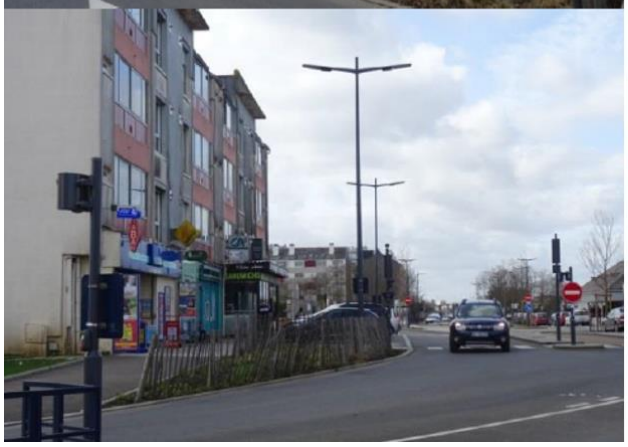
- Peu de commerces directement ouverts sur la rue balzac
- Seuls commerces de plein pied sur la rue : la poste, autoexpertise conseil, boulangerie et bureau de tabac/presse
- Un centre commercial fermé sur lui-même
- Participe peu à l'animation de la rue





Commerces ouverts sur la rue



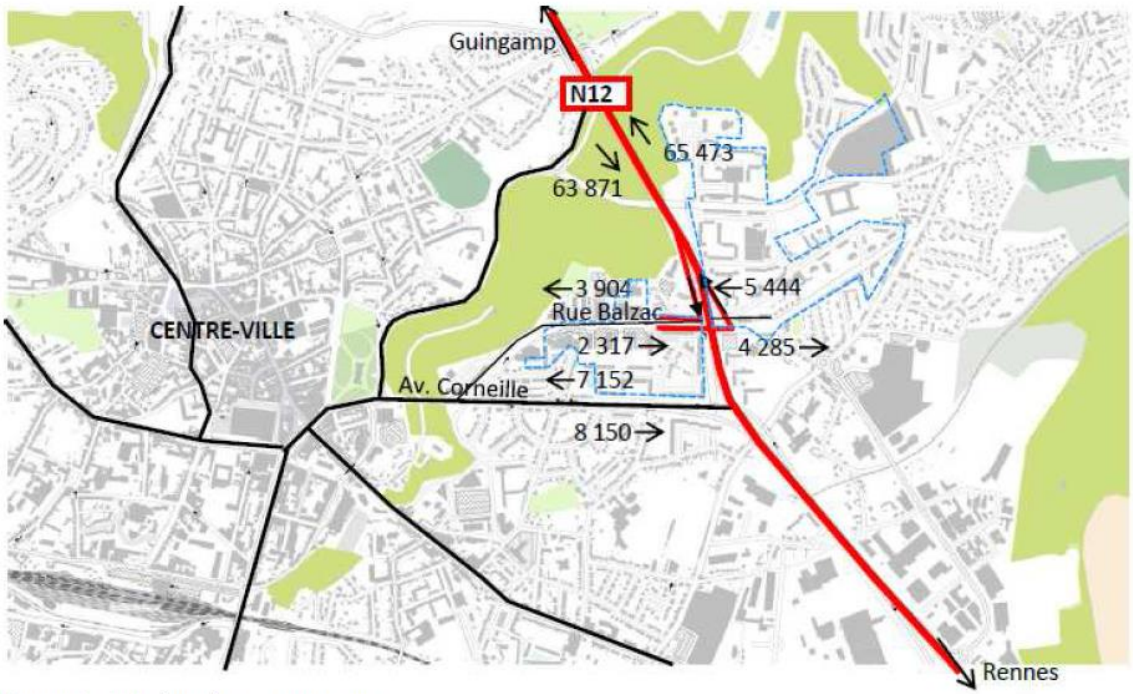


Les commerces, place de la Cité

- Des commerces visibles depuis l'espace public et les flux.
- Localisés en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la place de la Cité.
- Des enseignes visibles et plutôt de qualité (bandeaux, enseignes).

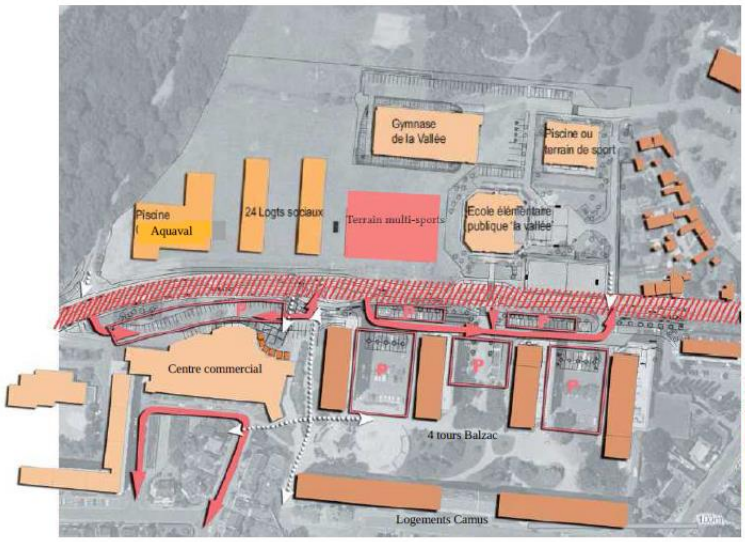
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Desserte viaire – Un quartier traversé par des axes structurants mais particulièrement enclavé pour ce qui est du secteur des tours de Balzac



Un quartier irrigué par des axes structurants

- une plutôt bonne accessibilité, notamment grâce aux connexions aux axes structurants du territoire (RN12, avenue Corneille)
- la rue Balzac et place de la Cité ne sont pas le support des principaux flux
- proximité avec le centre-ville



La rue Balzac

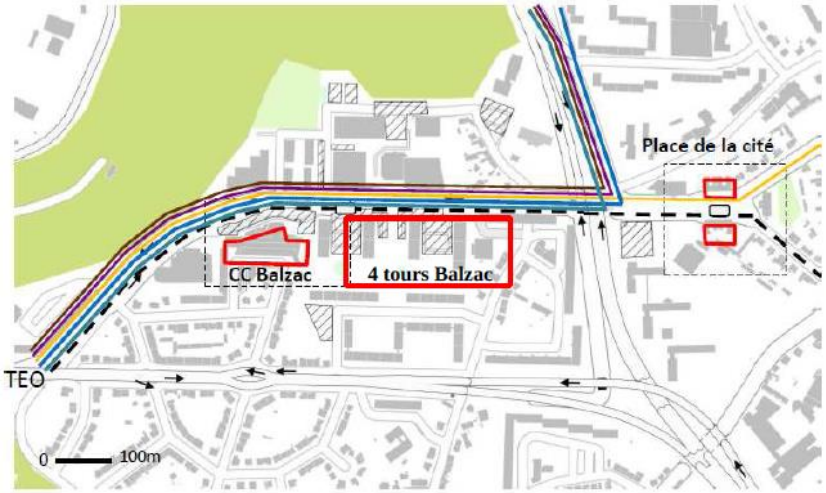
- une frontière : un effet de coupure entre le Nord et le Sud
- un aménagement à caractère de Bd périphérique malgré la présence d'une ligne TCSP
- des traversées piétonnes fréquentes

Le secteur des tours : un secteur enclavé

- des accès plutôt complexes et peu identifiables
- des liaisons exclusivement piétonnes au Sud et à l'Ouest vers les secteurs Boileau / Beaumarchais et Camus / Corneille
- une contre-allée desservant différentes poches de stationnement

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Transport en communs



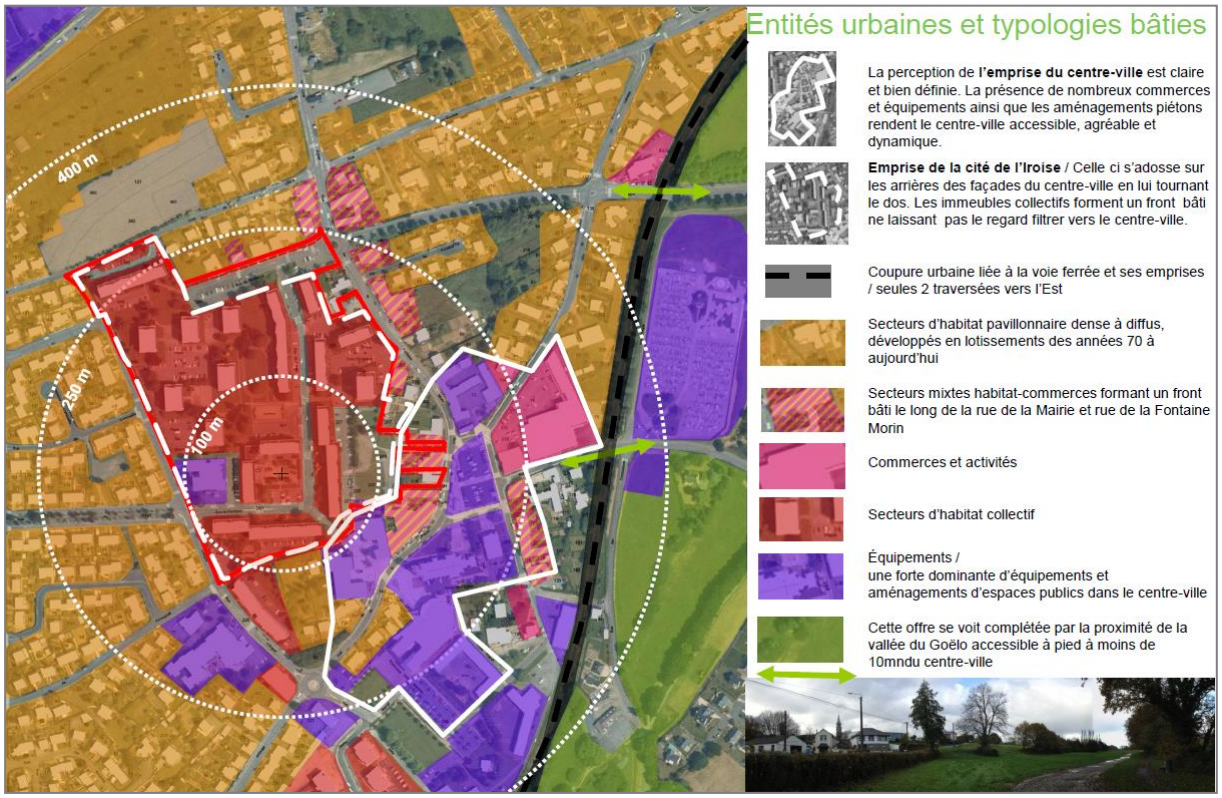
- Le quartier est accessible en transport en commun par le bus en site propre **TEO** et par **5 lignes** de bus permettant de relier le centre-ville de Saint-Brieuc, les Villages, Cesson, Plérin et les Rosaires au quartier.
- Les arrêts de bus sont localisés à proximité immédiate des tours et du centre commercial
- TEO, le transport en site propre, permettra en 2020 de relier le quartier à l'hyper centre.
- Le réaménagement de la voirie pour le TEO a intégré les modes doux et a apporté un confort supplémentaire des circulations piétonnes et vélo.

LEGENDE :

- Sens de circulation
- Arrêt TEO
- Parking
- BUS (**C** Plérin-les Champs ; **A** Les villages-Cesson République ; **R** les rosaires – les champs ; **10** les villages – Cesson ; **100** Tremeloir – les champs)
- TEO

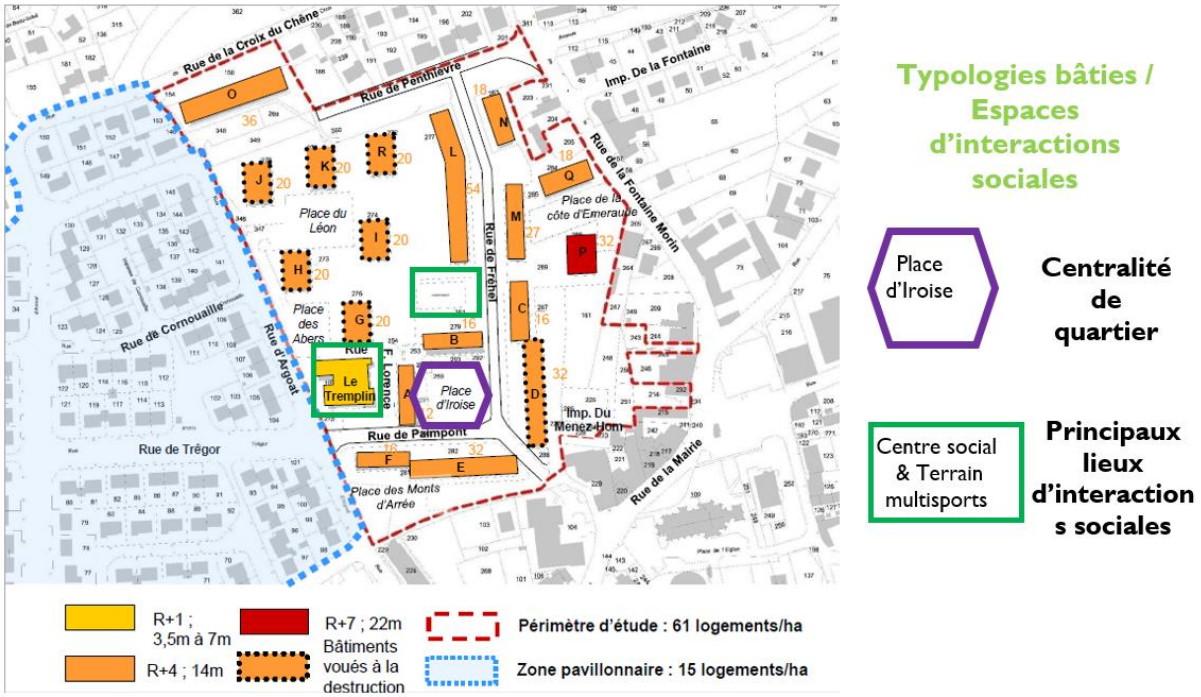
Ploufragan / L'Iroise

Entités urbaines et typologies bâties à l'échelle du Centre-ville

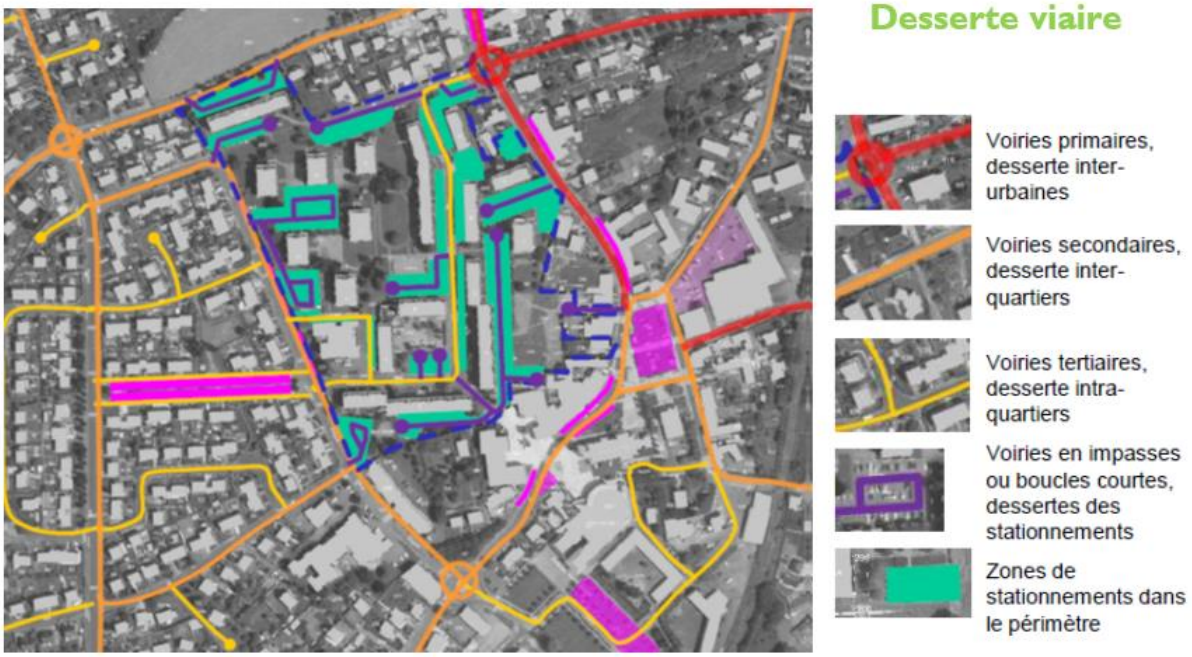


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Typologies bâties / Espaces d'interactions sociales à l'échelle du Quartier

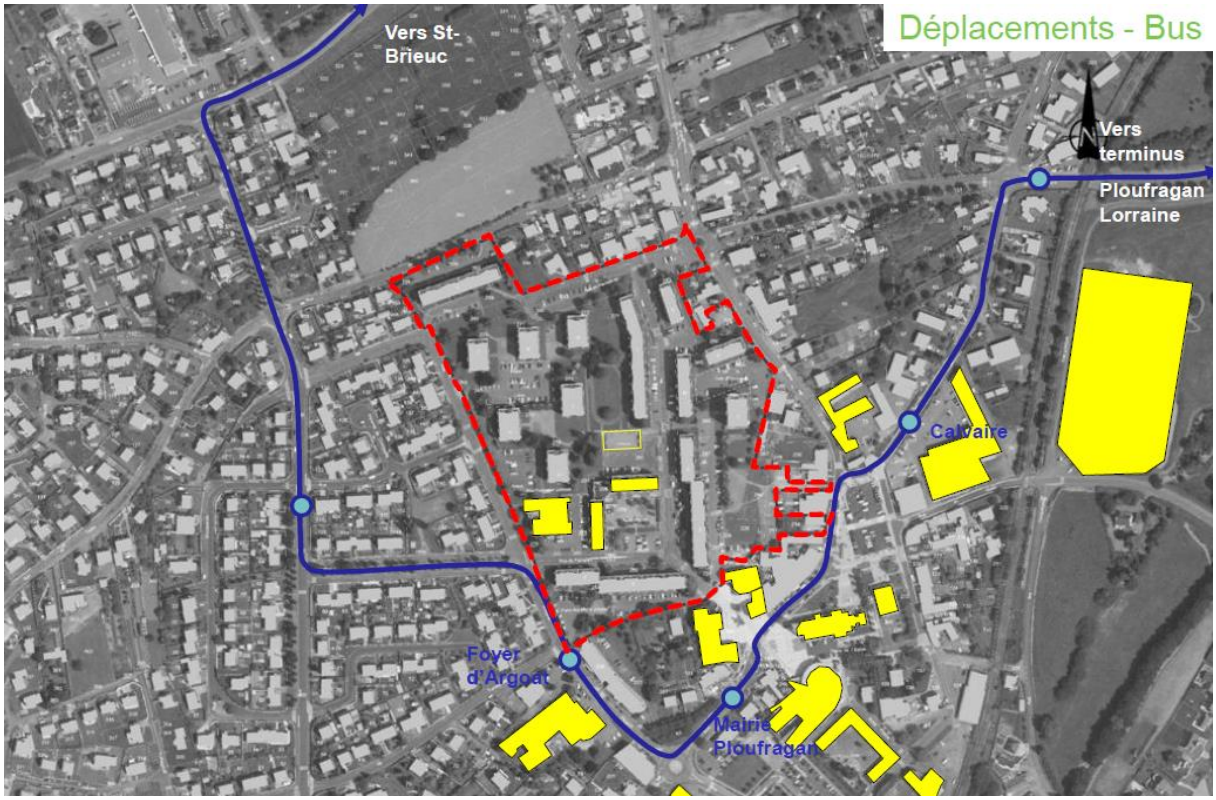


Desserte viaire - un quartier enclavé



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Transport en communs – Ligne B (TUB)



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A4 Synthèse de la phase protocole

Saint-Brieuc Armor Agglomération

Elaboration d'une politique intercommunale de gestion de la demande de logement social, f(information des demandeurs et d'attribution des logements – MOA Saint-Brieuc Armor Agglomération – Eneis Conseil

Ec

Synthèse du diagnostic

Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) concentrant, au sein du parc social, les ménages les plus démunis. Des marges de manœuvre toutefois contraintes pour mener une politique de peuplement

- **Un parc social relativement peu développé (même si le marché de l'habitat est détendu) et une répartition déséquilibrée sur le territoire de SBAA**
  - 8 518 logements sociaux (RPLS 2016) présents sur le territoire soit environ 11% du parc de logements (RPLS 2016 et INSEE 2013)
  - 3 140 demandeurs de logements sociaux au 01/08/17 (Imhoweb) dont 38% concernent des mutations. Environ 3,3 demandes pour 1 attribution sur le territoire (au vu des attributions réalisées sur le 1er semestre 2017)
  - 42% des logements sociaux de SBAA situés en QPV
  - 12 communes soumises à la loi SRU dont uniquement Saint-Brieuc et très prochainement Ploufragan respectant leurs obligations. 4 communes soumises aux objectif triennaux (Langueux, Plérin, Trégueux, Yffiniac) et 6 communes pour lesquelles SBAA a demandé l'exemption en accord avec les communes (Hillion, Plédran, Pordic, Ploeuc-L'Hermitage, Plaintel, Binic-Etables-sur-Mer).

- **Occupation sociale : au sein des logements sociaux un décrochage des territoires en QPV concernant l'accueil des plus précaires**
  - Au sein du parc social des QPV, 37% de ménages ayant des ressources < à 20% des plafonds HLM contre une moyenne de 25% des territoires hors QPV (et de 30% pour SBAA). Au sein des QPV : le Plateau-Europe-Balzac, le quartier le plus en difficulté ; Point du Jour étant inversement le moins en difficulté
  - Des spécificités des QVP moins marquées concernant les fragilités en lien avec les compositions familiales (part des personnes âgées, des familles monoparentales et des familles nombreuses. Des différences toutefois entre les communes de SBAA concernant ces critères
  - De nouveaux arrivants plus précaires économiquement et plus de familles monoparentales

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

L'actualisation des catégories de territoires définies par la CIET à 13 communes

- **Les indicateurs (OPS 2015) sélectionnés**
  - **Indice de fragilité économique :**
    1. part des ménages disposant de ressources inférieures à 20% des plafonds donnant accès au parc social (soit environ 335€/mois pour une personne seule)
  - **Indice de fragilité de la composition familiale :**
    1. part des familles monoparentales (taux de pondération : 1,5) ;
    2. part des familles nombreuses (taux de pondération : 1,5);
    3. part des plus de 65 ans (taux de pondération : 1)

- **Un double objectif**
  - Repérer les secteurs déjà les plus en difficulté et pour lesquels l'accueil des ménages en difficulté viendra fragiliser le territoire
  - Repérer les capacités d'accueil en identifiant les territoires les moins fragiles

Synthèse du diagnostic

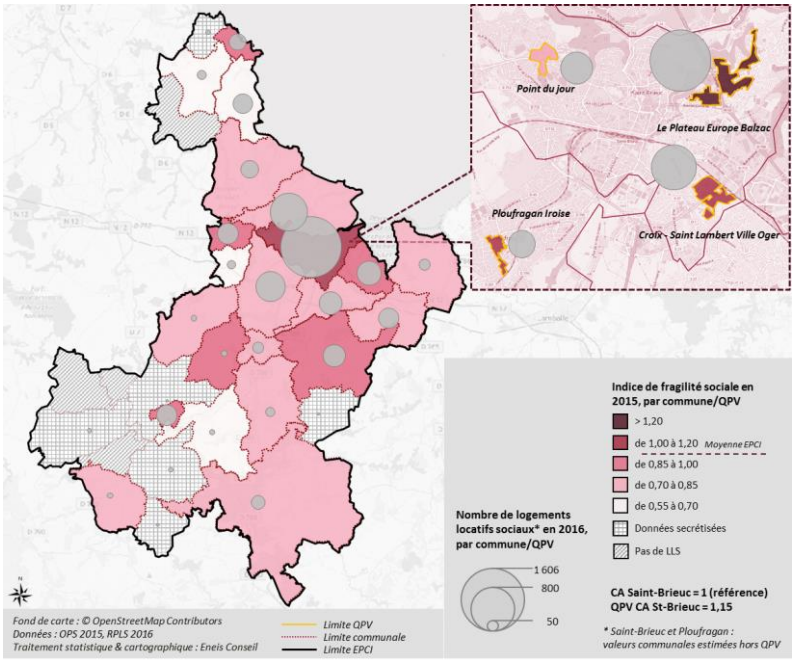
La construction d'un Indice de Fragilité Sociale synthétique à partir de ces deux indices

*>> **Détail** : La construction expérimentale d'un indice de fragilité sociale « IFS », à partir de 4 indicateurs (OPS 2015)*

Composition de l'IFS:

Fragilité économique : revenus <20% des plafonds donnant accès au parc social HLM (taux de pondération : 8)

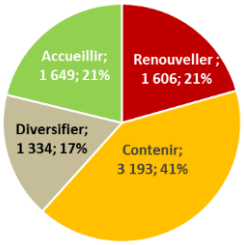
Fragilité de la composition familiale : Part des familles monoparentales (taux de pondération : 1,5) ; par des familles nombreuses (taux de pondération : 1,5) ; part des plus de 65 ans (taux de pondération : 1).



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Une première proposition de 4 catégories de territoire

- **Une classification qui sera affinée lors de la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)**

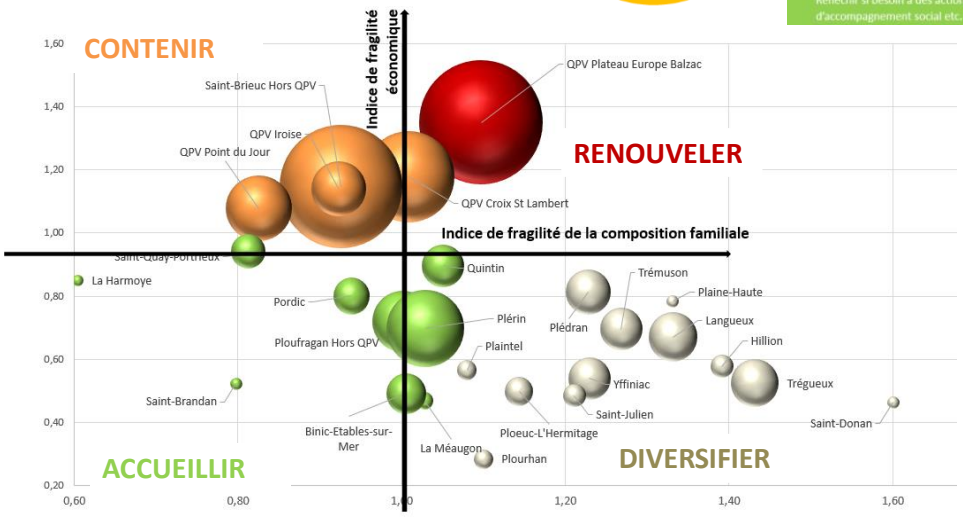


Comment CONTENIR?
- Une situation à stabiliser
- Un rééquilibrage du point de vue de la « mixité des revenus » à amorcer

Comment RENOUVELER?
- Un rééquilibrage prioritaire du point de vue des revenus des ménages mais également de la situation familiale
- Comment attirer des ménages moins fragilisés?
- Comment éviter l'arrivée des plus précaires?

Comment ACCUEILLIR?
- Faire jouer les solidarités territoriales
- Trouver les moyens d'accueillir plus de personnes plus fragiles du point de vue des revenus et des compositions familiales. Réfléchir si besoin à des actions d'accompagnement social etc.

Comment DIVERSIFIER?
- Diversifier les compositions familiales
- Trouver les moyens d'accueillir plus de personnes plus fragiles économiquement



Indications de lecture : plus un territoire rassemble de ménages précaires, plus il est situé « haut » sur l'axe des ordonnées (indice de fragilité économique) ; plus un territoire est fragile du fait des compositions familiales, plus il est situé « à droite » de l'axe des abscisses (indice de fragilité de la composition familiale). La moyenne de l'agglomération est ici positionnée au centre du graphique et indiquée par les valeurs (1,1). La taille des bulles indique le nombre de logements sociaux présents sur chaque territoire.

Synthèse du diagnostic

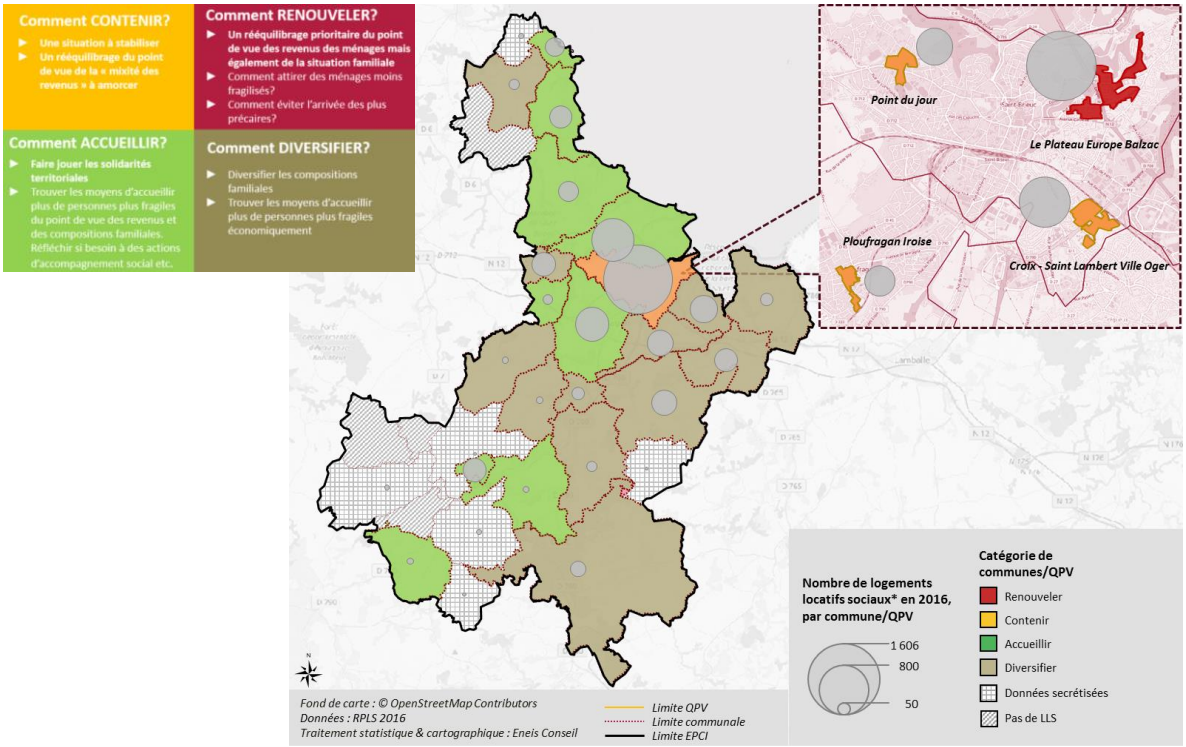
Une première proposition de 4 catégories de territoire

Comment CONTENIR?
- Une situation à stabiliser
- Un rééquilibrage du point de vue de la « mixité des revenus » à amorcer

Comment RENOUVELER?
- Un rééquilibrage prioritaire du point de vue des revenus des ménages mais également de la situation familiale
- Comment attirer des ménages moins fragilisés?
- Comment éviter l'arrivée des plus précaires?

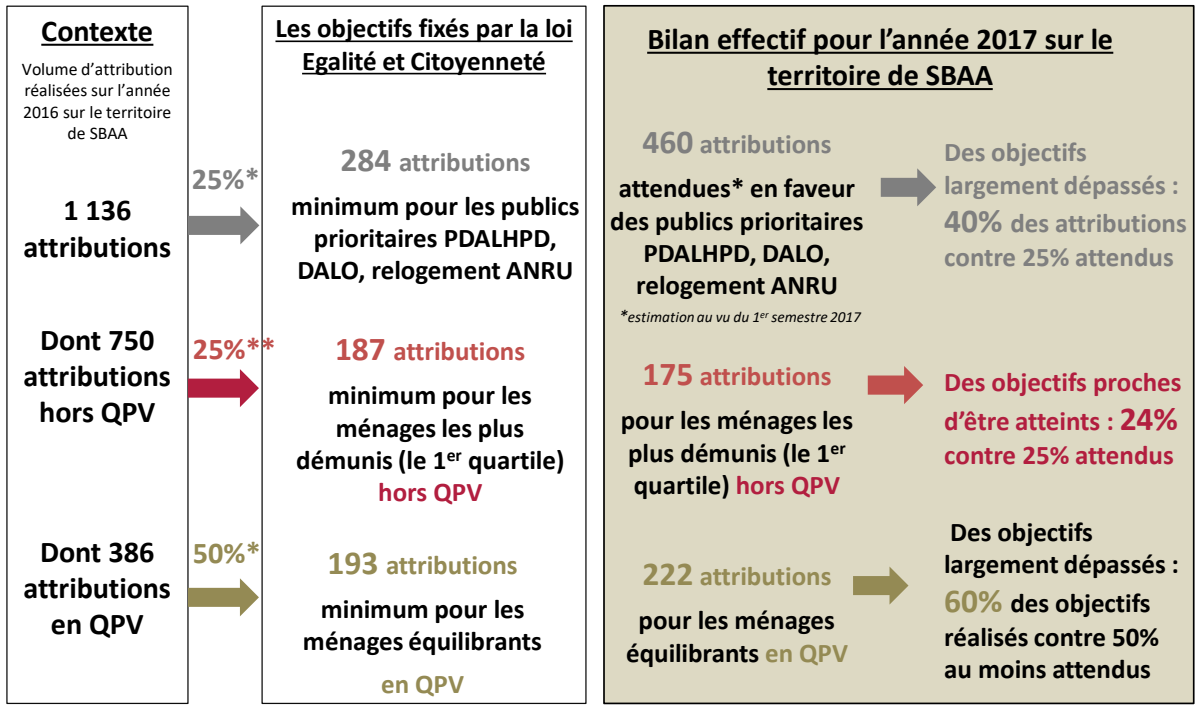
Comment ACCUEILLIR?
- Faire jouer les solidarités territoriales
- Trouver les moyens d'accueillir plus de personnes plus fragiles du point de vue des revenus et des compositions familiales. Réfléchir si besoin à des actions d'accompagnement social etc.

Comment DIVERSIFIER?
- Diversifier les compositions familiales
- Trouver les moyens d'accueillir plus de personnes plus fragiles économiquement



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Analyse des attributions : évaluation des objectifs à atteindre définis par la loi Egalité et citoyenneté



*objectifs fixés en termes de propositions d'attribution selon la loi
** objectifs fixés en termes d'attributions suivies de baux signés selon la loi

Des simulations toutefois effectuées aujourd'hui uniquement sur les attributions effectives étant donné les données disponibles

NB : l'annexe D1 de la présente convention est le document cadre des orientations de la CIL et permet de compléter cette synthèse du diagnostic de la Convention Intercommunale d'Attribution.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Recherche de potentialités foncières et immobilières à Saint-Brieuc Armor Agglomération en vue de la reconstitution de l'offre démolie – MOA Saint-Brieuc Armor Agglomération – Baie d'Armor Aménagement

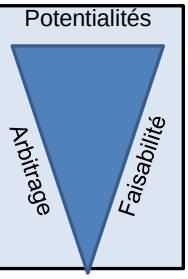
NB : La mission de Baie d'Armor Aménagement, confiée par SBAA, était de localiser les terrains à l'échelle de Saint-Brieuc Armor Agglomération.
Les pistes présentées ci-après ont évolué suite à la précision des besoins en reconstitution (de 279 logements à reconstruire à 210 logements). Cependant ce sont bien ces principes qui ont concouru à la réalisation de la reconstitution de l'offre déconstruite et qui visent un rééquilibrage de l'offre et du peuplement à l'échelle de l'agglomération. D'autre part, l'agglomération s'est agrandie pendant la phase de protocole et cette évolution du territoire a nécessité des mises à jour alors que l'étude de B2A était déjà achevée.

2 Méthodologie de B2A

La SPL Baie d'Armor Aménagement a été missionnée pour faire un inventaire des potentialités foncières et immobilières sur le territoire de l'Agglomération.

Ont ainsi été exploités:
- Les documents d'urbanisme
- Les informations concernant le dispositif de portage foncier avec les 13 communes.
- Les comptes rendus des groupes de suivi foncier – PLH des 13 communes.
- Les pistes d'étude de TBH
- Les études produites par l'institut Géoarchi de Brest.
- Les portages et prospections menés par l'EPFR.

- Recensement large
- Aide à l'arbitrage grâce à des outils adaptés
- Elaboration de fiches spécifiques et individuelles
- Analyse spécifique et transversale par potentialités identifiées
- Proposition de scénario de relocalisation



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

3 Présentation des outils de travail

Le tableau

N° de fiche
Nom de la commune
Rappel des objectifs
Type d'opération
Commune SRU ?
Taux d'atteinte des objectifs SRU
Le terrain est-il en portage avec SBA?
Localisation: parcelles et adresse
zonage
surface
Usage actuel des parcelles
Commentaires des communes
Nbre de logements et LLS
Année éventuelle de programmation
Date d'actualisation

FIC		commune	% PLH	% LLS	type d'opération	SRU	des objectifs 2014-20	Portage foncier	adresse / nom de l'opération	parcelles	zonage PLU	surface en m²	usage actuel	autres	dureté	volume logement	volume	année prévue	date d'actualisation
3	15	Langueux	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	150%	non	Rue des Champs Renaud	BH0004;BH0009	1Auhc	5631	terrains nus		difficile	15	3	2030	
3	16	Langueux	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	150%	non	rue Mathurin Morin	BK0116;BK0115;BK0114;BK0115;BK0112;BK0105;BK0102;BK0101;BK0316;BK0314;BK0092;BK0274;BK0273;BK0104;BK0103;BK0435;BK0420;BK0434;BKBK0413;BK0036;b	2Auh	48329	terrains nus + batis		difficile	123	25	2030	
3	17	Langueux	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	150%	non	impasse du Tertre Roger	AO0055	2Auh	3451	terrains nus		facile	3	2	2020	
3	18	Langueux	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	150%	non	impasse du Vse Hervé	AO0028;AO0023;AO0049;AO0050	2Auh	8482	terrains nus		difficile	22	5	2030	
4	1	Plédran	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	-137%	non	rue Charles de Gaulle	2	1AUs	1667	terrains nus + B	Néant (sera toujours AU dans	difficile	5	1	2030	
4	2	Plédran	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	-137%	non	rue du Clos Plié	de AB0588 à AB00607 ; Ab2058;AB0565;AB2682;AB2031	2Aur	15589	0	Déjà urbanisé		39	8	0	
4	3	Plédran	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	-137%	non	Rue Abbé Thomas	AB0390;AB0171;AB0421;AB0389;AB0440;AB0555;Ab0057;AB0618;AB0062	3Awrb	5402	0	Déjà urbanisé		14	3	0	
4	4	Plédran	25 logt/ha	20%	extension urbaine	oui	-137%	non	Rue Abbé Thomas	AB0425;	3Aucs	3366	terrains nus	Néant (sera toujours AU dans	difficile	10	2	2030	
4	5		25 logt/ha	20%	extension urbaine		-137%	non	rue du Menhir	H0821;H0822	5AUc-b	2153	terrains nus		difficile	7	2	2030	

Indice de dureté du foncier : Facile / moyen / difficile

3 Présentation des outils de travail

Les fiches

État du parc et de la demande

HILLION

État du parc et de la demande

Types de Logement	Nombre de logements Locatifs Sociaux Publics* au 1/01/2016 (Source RPLS)	Demande en cours au 1/1/2017 de logements Locatifs Sociaux Publics (mutations comprises)
T1	0	6
T2	3	9
T3	29	9
T4	21	4
T5 et plus	1	1
Total	54	29

Bailleurs	Nombre demande en cours au 01/08/2017	Nombre de logements attribués au 1er semestre 2017
Bat et Styles de Bretagne	8	1
Côtes d'Armor Habitat	12	
Terre et Baie Habitat	2	1
Saisie en ligne	7	
Total	29	2

Source : imhoweb (fichier unique de la demande locative sociale)
* Logement locatifs sociaux publics, hors conventionnement privé, hors foyer logement

Préfaisabilité financière :

Dans le cadre du dispositif de financement de la charge foncière des logements locatifs sociaux, les participations au financement de la charge foncière de SBAA, de la commune et de l'opérateur d'habitat social sont réparties selon les catégories d'opérations suivantes :

- Extension urbaine / lotissement
- Parcelle nue en dent creuse de centre urbain / centre bourg ou opération en extension urbaines menées sou l'égide d'une AEU ou répondant aux 20 ambitions de la grille Eco-Quartier
- Parcelle bâtie en centre urbain / centre bourg à des fins de démolition / construction
- Parcelle bâtie en centre urbain / centre bourg à des fins d'acquisition amélioration
- Vente en l'Etat futur d'Achèvement

Dans les deux premiers cas si l'opérateur d'habitat social achète le terrain viabilisé, le coût d'acquisition de cette emprise foncière dédiée à son opération ne devra pas dépasser le montant suivant :

Localisation	Prix HT
Langueux, Plérin, Ploufragan, Saint-Brieuc, Trégueux, Yffiniac	70 € /m²
Hillion, La Méaugon, Plédran, Pordic, Saint-Donan, Saint-Julien, Trémuson	60 € /m²

Source : Annexe 1 à la délibération DB-005-2014 du 16 janvier 2014. Modification du dispositif de financement de la charge foncière.

HILLION

Préfaisabilité réglementaire :

- Observations relatives au PLH :

	Communes concernées	Densité
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc	35 logements /ha
	Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Ploufragan, Pordic, Plédran	25 logements /ha
	Hillion, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	20 logements/ha

A la date du 1/07/2016 la commune a réalisé 65 % de son objectif de production de logement.

À la date du 01/01/2016 il reste à la commune 7 logements sociaux a réaliser .

Préconisations d'aménagement : l'emprise dédiée au logement locatif public social devra respecter au mieux les fourchettes de ratio suivantes: - 200 à 300 m² maximum pour un logement individuel de type maison de ville.
- 150 à 200 m² maximum pour un logement collectif ou semi-collectif.
Il convient de rappeler qu'en matière d'aménagement, l'intervention du bailleur se fait uniquement sur la parcelle dédiée a ses logements, l'aménageur (public ou privé) devant céder le foncier viabilisé pour le nombre de logements prévus.

- Observations relatives au Scot :

A l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20% (au sens de la Loi SRU du 13 décembre 2000), les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

Sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles et de 12 logements par hectare pour les communes rurales. Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme.

Dans les zones U: la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m² non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux. Les communes peuvent abaisser le seuil des 4000 m² en fonction du contexte communal.

Dans les deux cas (zones U ou zones AU), ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU.

Sur les communes rurales, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. La densité demandée sur les terrains concernés pourra donc être adaptée au cas par cas et après justification des contraintes d'assainissement individuel. Les opérations concernées par cette dérogation ne doivent pas comprendre plus de 6 logements et être situées dans les bourgs.

Observations relatives au PLH et au Scot, rappel des objectifs

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

3 Présentation des outils de travail

Les fiches

N° de fiche / Localisation

Synthèse : surface / nombre de logements / LLS/ année de programmation prévisionnelle

Localisation et périmètre étudiés

Informations sur les parcelles et les servitudes

Type d'opération

Dispositif de financement

Carte d'identité 1.1	Opération de l'Hôtelet	Commune de Hillion

Périmètre d'intervention :

Nombre prévisionnel de logements sociaux : **26**
Nombre prévisionnel de logements : 87
Surface totale de l'opération : 34 537 m²
Année de programmation : 2019





Source : SIG du pays de Saint-Brieuc

- Observations relatives au PLU :

Référence cadastre	Surface en m²	Zonage au PLU
BA 76	5203	NAs/ 2AU
BA 226	366	NAs/ 2AU
BA 73	4778	NAs/ 2AU
BA 236	2747	NAs/ 2AU
BA 72	18371	NAs/ 2AU
BA 237	2747	NAs/ 2AU
BA 242	325	NAs/ 2AU

Servitudes qui impactent le périmètre :

Préfaisabilité financière :

L'opération concerne un terrain en :

- extension urbaine
- dents creuses
- renouvellement urbain
- VEFA

26 LLS				
	Dispositif du référentiel— charge foncière de référence	Plafond de participation	Taux de participation	Dépassement charge foncière
Commune		5 000 €	35 %	100 %
SBA	Référence de 15000 €	5 000 €	35 %	
Bailleurs		5 000 €	30 %	

3 Présentation des outils de travail

Les fiches

Calendrier prévisionnel

État d'avancement de l'opération actualisé au fil du temps

Carte d'identité 1.1	Opération de l'Hôtelet	Commune de Hillion

Préfaisabilité opérationnelle et échéancier prévisionnel :

	2017				2018				2019				2020				2021			
Type d'opération	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Acquisition du foncier : compromis de vente																				
Acquisition du foncier : acte de vente (SBA)																				
Fin de portage / rétrocession du foncier																				
Consultation de maitrise d'œuvre																				
Ouverture à l'urbanisation																				
Elaboration du PA																				
Instruction																				
Signature du PA																				
Recours des tiers / recours administratifs																				
Bâtiments de France , délais supplémentaires																				
Archéologie préventive diagnostic																				
Archéologie préventive fouille																				
Déclaration loi sur l'eau																				
Étude d'impact demande cas par cas																				
Étude d'impact																				
Consultation des entreprises																				
Travaux de viabilisation																				
Document d'arpentage																				
Travaux de finition																				
Vente foncière																				
Préfaisabilité des LLS	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Nomination du bailleur																				
Dépôt du Permis de Construire																				
dépôt de dossier SBA / programmation																				
Consultation des entreprises																				
Début des travaux (après acceptation financements)																				
Mise en service																				

Etat d'avancement de l'opération :

Gestion du foncier :

Une convention de portage foncier entre la commune et l'agglomération est en cours sur ce secteur.
Le foncier est acquis par SBA

Maitrise d'ouvrage :

Non communiqué

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

4 Proposition de relocalisation

Eléments de cadrage

La proposition de relocalisation porte sur les 13 communes ex-SBA ;
C'était en effet le périmètre lors de l'engagement de l'étude

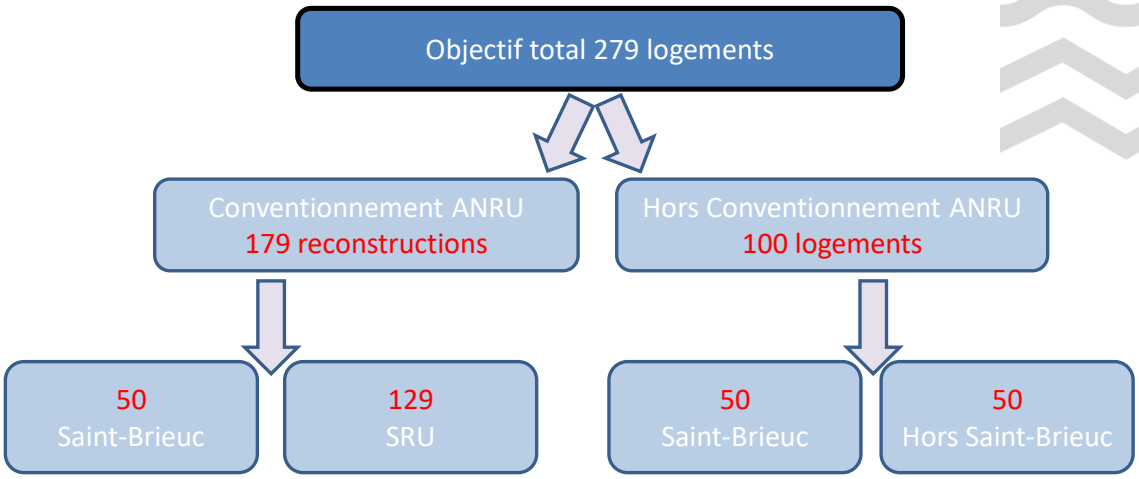
La proposition privilégie les communes SRU, ayant des objectifs de programmation élevés;

La proposition prend en compte les communes qui devraient être exemptées, conformément à la délibération du CA

La proposition retient également quelques opérations sur les autres communes.

Le financement de ces logements, par l'Etat, reste à préciser; soit dans le cadre de financement ANRU, soit dans le cadre des aides à la pierre; Dans tous les cas, pour SBA et les communes, le financement sera identique.

4 Proposition de relocalisation



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

4 Proposition de relocalisation

Scénario proposé

Communes SRU		Communes SRU ayant demandées l'exemption		Autres Communes	
Langueux	24	Hillion	12	La Méaugon	3
Plérin	40	Plédran	12	Saint-Donan	4
Trégueux	29	Pordic	13	Saint Julien	5
Yffiniac	32			Trémuson	5

Chiffres calculés sur le nombre de LLS manquants

Total de 125 logements soit 70% de l'objectif

Chiffres calculés selon le ratio population

Total de 37 logements soit 20% de l'objectif

Chiffres calculés selon le ratio population

Total de 17 logements soit 10% de l'objectif

Conventionnement ANRU : 179 reconstructions

5 Opérations ciblées envisagées

commune	nom de l'opération	année programmation	volume lgts sur l'ensemble de l'opération	volume LLS sur l'ensemble de l'opération	volume LLS prévu pour le NPNRU
Hillion	l'Hotelet	2019	87	26	12
La Méaugon	à définir				3
Langueux	Tertre Roger Est Tranche 1	2020	80	12	
	Tertre Roger Est tranche 2	2021		12	24
Plédran	Rue du Val	2019	62	24	12
Ploufragan					0
Plérin	Les Terres Blanches			26	
	rue du Midi				40
Pordic	Portes de l'IC	2019	87	26	13
St-Brieuc	Sur site				50
	à définir				50
Saint-Julien	à définir				5
St-Donan	à définir				4
Trégueux	Rue de Verdun - Tranche 1	2019	90	12	
	Rue de Verdun tranche 2	2020		13	29
Trémuson	à définir				5
Yffiniac	Buchonnet Tranche 1	2018	170	16	
	Buchonnet Tranche 2	2019		16	
	Buchonnet Tranche 3	2019		18	32
			576	175	**279**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Etudes techniques opportunité démolition immeubles Balzac – MOA TBH –CERUR

CÉRUR
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

ETUDE DE PROGRAMMATION TOURS BALZAC

Les scénarios étudiés

Afin de mesurer précisément les différents impacts de l'évolution du quartier, une enquête sociale, des entretiens avec des acteurs locaux et des institutionnels ont été conduits.

Ils nourrissent, interrogent, confirment ou infirment le orientations liées au devenir des tours et du secteur Balzac

Scénario 1 : Une réhabilitation



Réhabilitation des 4 tours et restructuration des logements
dans le cadre d'un chantier phasé par cage d'escalier (vacance organisée)

Scénario 2 : Une démolition et recomposition



Démolition des 4 tours puis requalification du site

Scénario 3 : Une restructuration pour une diversification fonctionnelle



Ecrêtage et restructuration sur 2 tours

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

CÉRUR
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

ETUDE DE PROGRAMMATION TOURS BALZAC

Scénario 1 : Une réhabilitation lourde

Les attendus

- **Adapter un parc qui répond à des besoins** - évolution des typologies
- **Rendre plus attractive** une offre (13 % vacance) dans un territoire où la vacance dans le logement locatif social est faible
- **Améliorer les conditions de confort des logements et des conditions de vie collective et de voisinage**
- **Répondre à la demande des ménages attachés à Balzac**
- **Maintenir une densité population favorable à l'équilibre des commerces, équipements et services de transports**

Les travaux

- **Restructuration des espaces et équipements communs**
  - ✓ Réouverture de locaux communs résidentiels au rdc et aux caves
  - ✓ Redistribution des logements (279 => 346 logements) *Transformation de 46 T4 en 46 T2 et 46 T1+ Transformation de 42 T5 en 84 T2*
  - ✓ Remplacement des cabines d'ascenseurs
- **Isolation phonique, entre logements, entre parties communes et logements**
- **Isolation thermique et réfection ventilation**
- **Réfection des logements**

Les réserves

- La présence **d'amiante** complexifiant le chantier *(précaution/impact sanitaire/délais/coût)*
- Un **faible impact** en termes de changement **d'image**
- Une **inflexion limitée sur le peuplement**.
- Un site qui conservera sa seule vocation d'habitat
- Un niveau d'intervention qui n'est pas à la hauteur de **Croix St Lambert et Europe**
- **346 logements** à terme (dynamique qui va à l'encontre d'une dé-densification encouragée par l'ANRU)
- Un **coût d'investissement** élevé sans garantie **d'amélioration pérenne**
- Le besoin d'un **accompagnement social** pendant et après l'opération
- Le risque pour le bailleur d'un **investissement lourd** sans **garantie des effets escomptés**

Réhabilitation des tours	
travaux de réhabilitation *compris désamiantage*	19 226 600 €
Honoraires et frais d'opération	3 260 121 €
Montant total H.T.	**22 486 721 €**
TVA 5,5	1 236 770 €
Montant total TTC	**23 723 491 €**

Perte d'exploitation	1 462 536 €
Maintien du loyer	395 280 €
Frais de déménagement *(hors accompagnement)*	488 000 €

Cout reconstitution	-

Cout prévisionnel	26 069 307 €

Hors protocole de préfiguration

CÉRUR
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

ETUDE DE PROGRAMMATION TOURS BALZAC

Scénario 2 : Une déconstruction et recomposition

Les attendus : une transformation d'image radicale

- Achever la transformation d'Europe (PRU 1)
- Bénéficier de l'exemplarité de Croix St Lambert
- Mettre fin aux effets de concentration des situations difficiles
- Renverser la réputation, le stigmate -> diversifier le peuplement par de nouveaux programmes sur site
- Des solutions sur mesure pour les ménages relogés -> une réelle opportunité de relogement
- Des effets positifs de la mixité sociale sur les écoles
- Des objectifs de construction au titre de la reconstitution du parc => solidarité territoriale/intercommunale

Les travaux

- **Reconstitution de 149 LLS hors site Déconstruction des 4 tours**
- **Reconstitution de 30 LLS sur site**

A ce jour 13 sites repérés représentant 834 logements dont 216 LLS

Les points de vigilance

- La fragilisation de **l'équilibre de recettes** du bailleur
- L'économie de **fonctionnement des équipements** et services (commerces, transports, services...)
- L'intérêt des **opérateurs privés** pour le site à vérifier
- La vigilance pour **ne pas fragiliser** les équilibres sociaux sur **les autres parcs** par les relogements
- **L'acceptabilité sociale** d'une démolition, le relogement contraint pour les locataires

Deconstruction 4 tours Balzac	
Désamiantage / deconstruction	3 725 000 €
Honoraires et frais d'opération	304 875 €
Montant total H.T.	**4 029 875 €**
TVA 5,5	221 643 €
Montant total TTC	**4 251 518 €**

Perte d'exploitation	1 462 536 €
Maintien du loyer	395 280 €
Frais de déménagement (hors accompagnement)	274 000 €
Indemnité de la valeur comptable	1 500 000 €

Reconstitution du parc sur site	**3 150 000 €**
Reconstitution 30 LLS collectifs sur site (105k€/lgt)	3 150 000 €
Reconstitution du parc hors site	**17 390 000 €**
Reconstitution 49 LLS collectifs hors site (110k€/lgt)	5 390 000 €
Reconstitution 100 LLS individuels hors site (120k€/lgt)	12 000 000 €
Cout reconstitution 149 LLS	20 540 000 €

cout prévisionnel	28 423 334 €

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

ETUDE DE PROGRAMMATION TOURS BALZAC

Scénario 3 : Une restructuration pour une diversification fonctionnelle

Les attendus : une transformation d'image et d'usage et un renouvellement des pratiques

- **Par une mixité des programmes logements** (logements seniors, logements étudiants) et des typologies
- **Par une diversification fonctionnelle** – pistes :
  - Résidence étudiante (57 studios à Gernugan),
  - Services liés à l'université Mazier,
  - Etablissement médico social (MDPH/ CD 22 -pistes à creuser)
  - Bureaux, activités tertiaires
  - Vitrines associatives, locaux de proximité TBH, annexes d'équipements de quartier....
  - Pole activités et ressources ESS, en complément de l'étage du CC Balzac (cf étude Convergence)
- Possibilité de garder un bâti à + de 12 mètres de haut (limitation PLU)



Les travaux

- **Reconstitution de 99 LLS hors site**
- **Déconstruction des 2 tours + écrêtage , désamiantage général ,**
- **Restructuration des logements (80) et des espaces communs** *(isolation phonique, thermique...)*

Déconstruction 2 tours Balzac / Ecrêtage	
Désamiantage / deconstruction	5 415 000 €
Honoraires et frais d'opération	353 525 €
Montant total H.T.	**5 768 525 €**
TVA 20%	753 705 €
Montant total TTC	6 522 230 €

Réhabilitation des tours	
travaux de réhabilitation compris désamiantage	8 660 507 €
Honoraires	1 775 422 €
TVA 5,5	573 981 €
Montant total TTC	11 010 000 €

Perte d'exploitation	1 474 524 €
Maintien du loyer	427 680 €
Frais de déménagement (hors accompagnement)	344 000 €
Indemnité de la valeur comptable	930 000 €

Reconstitution du parc hors site	11 540 000 €
Reconstitution 34 LLS collectifs hors site (110k€/lgt)	5 740 000 €
Reconstitution 65 LLS individuels hors site (120k€/lgt)	7 800 000 €
Cout reconstitution 99 LLS	11 540 000 €

cout prévisionnel	30 248 434 €

Les points de vigilance

- Un changement d'image limité
- Une présence d'amiante qui complexifie le chantier
- Un scénario qui suppose des partenaires près à **s'engager en amont** sur le pari d'une attractivité renouvelée du site – et sur un projet global
- L'évaluation des besoins sur d'autres segments que le logement familial
- La possibilité d'offrir à tous les locataires une solution adaptée à ses besoins = > rester ou partir

CÉRUR_
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique

ETUDE DE PROGRAMMATION TOURS BALZAC

Le scénario proposé : Une déconstruction et une recomposition

Une transformation d'image radicale

- Achever la transformation d'Europe (PRU 1)
- Renverser la réputation actuelle du quartier
- Des effets bénéfiques en termes de mixité sociale :
  - Une diversification de l'offre et de l'accueil via le développement de nouveaux programmes sur site

Les travaux

- **Déconstruction des 4 tours**
- **Reconstitution de 149 LLS hors site**
- **Reconstitution de 30 LLS sur site**

Deconstruction 4 tours Balzac	
Désamiantage / deconstruction	3 725 000 €
Honoraires et frais d'opération	304 875 €
Montant total H.T.	**4 029 875 €**
TVA 5,5	221 643 €
Montant total TTC	4 251 518 €

Perte d'exploitation	1 462 536 €
Maintien du loyer	395 280 €
Frais de déménagement (hors accompagnement)	274 000 €
Indemnité de la valeur comptable	1 500 000 €

Reconstitution du parc sur site	**3 150 000 €**
Reconstitution 30 LLS collectifs sur site (105k€/lgt)	3 150 000 €
Reconstitution du parc hors site	**17 390 000 €**
Reconstitution 49 LLS collectifs hors site (110k€/lgt)	5 390 000 €
Reconstitution 100 LLS individuels hors site (120k€/lgt)	12 000 000 €
Cout reconstitution 149 LLS	20 540 000 €

cout prévisionnel	28 423 334 €

Les points de vigilance

- Soutenir les activités alentours (commerces, services, équipements, ...)
- Une action à articuler de près avec le travail sur la CIA :
  - Le relogement ne doit pas contribuer à fragiliser d'autres secteurs d'habitat social dans l'agglomération (par exemple La Tour d'Auvergne)
- Proposer des parcours résidentiels positifs via le relogement des ménages tout en prenant en compte leurs souhaits

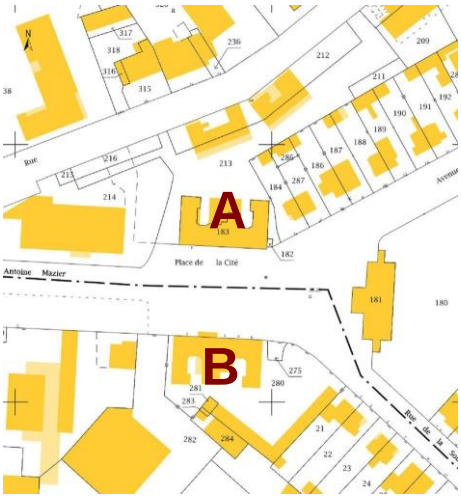
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Etude de programmation
2 immeubles - Place de la Cité à Saint Brieuc
Terre & baie Habitat



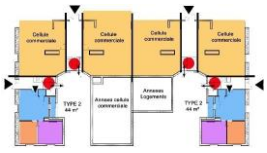
3 scénarios étudiés

Etat des lieux
39 logements (19 bâtment B, 20 bâtiment A)
SHAB totale : 2170 m² – S. Commerciale : 590 m²
16 logements vacants

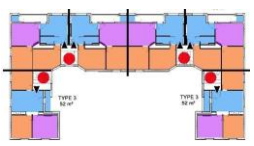


A : Démolition / reconstruction des 2 bâtiments
Scénario étalon qui ne parait pas pertinent en terme patrimonial mais donne des points de comparaison en termes de coût et de délais

B : Réhabilitation légère des 2 bâtiments
-Organisation et desserte des logements conservées
-Amélioration de l'ergonomie et de sécurité incendie des logements,
-confort acoustique inchangé
Les commerces ne sont pas concernés par les travaux
La surface habitable est légèrement réduite (isolation par l'intérieur, ouverture des loggia)



C : Réhabilitation lourde des 2 bâtiments
-Organisation et la desserte des niveaux revues
-mise aux normes sécurité incendie et acccessiblité
- Amélioration de l'ergonomie des logements, du confort acoustique
-Les bâtiments retrouvent leur expression architecturale originelle
Les commerces ne sont pas concernés par les travaux (impact : échaffaudage, interventions ponctuelles)
La surface habitable est lègement réduite (ouverture des loggia, isolation intérieure)



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A



A : Démolition / Reconstruction des 2 bâtiments

Objectif : déterminer des éléments de comparaison avec les scéanrios de rénovation

Travaux envisagés :
- désamiantage / Démolition des 2 immeubles
- construction de 2170 m² shab et de 590 m² surf. commerciale en rez de chaussée
(performance RT 2012)
- aménagements extérieurs

Phasage prévisionnel

1- construction d'un bâtiment sur la parcelle B en dehors de l'emprise du bâtiment existant : durée 12 mois
2- déménagement des commerces et habitants du bâtiment B
3- démolition du bâtiment B : durée 1 mois
4- construction d'un second bâtiment sur l'emprise du bâtiment B - durée 12 mois
5- déménagement des commerces et habitants du bâtimentA
6 - démolition du bâtiment A : durée 1 mois
7 - construction d'un troisième bâtiment sur l'emrpise du bâtiment A - durée 12 mois
durée totale travaux : 38 mois (hors temps de déménagements)

Estimation du coût des travaux

-désamiantage / démolition :	160 000 euros HT
-construction :	3 700 000 euros HT
-aménagements extérieurs :	70 000 euros HT
TOTAL	3 930 000 euros HT

coût des travaux	3 930 000 €
honoraires	471 600 €
montant total HT	4 401 600 €
TVA 5,5%	242 088 €
travaux + étude TTC	4 643 688 €
perte d'exploitation	0 €
surcout loyer	0 €
frais de déménagement	83 000 €
VNC immeubles	43 000 €
Coût prévisionnel	**4 769 688 €**



B : Réhabilitation légère des 2 bâtiments

Objectif : Amélioration du confort et de la sécurité des habitants

Travaux programmés (les commerces ne sont pas concernés)

-recloisonement et création d'un WC et d'une salle d'eau à l'intérieur du volume isolé
(reprise des installation électrique, doublage isolant intérieur, mais installation de chauffage inchangée
-dépose des baies sur loggia uniquement - création de garde corps
-création des locaux comptage gaz et électricité dans les halls d'entrée
-résidentialisation, accessibilité des accès aux halls latéraux
-Raffraichissement - y compris encoffrement des réseaux apparents - (logements et parties communes)

Phasage prévisionnel

1- déménagement des habitants du bâtiment B vers le bâtiment A (9 logements concernés)
2- rénovation du bâtiment B - durée 7 mois
3- déménagement des habitants vers le bâtiment B (20 logement concernés)
4 - rénovation du bâtimentA : durée 7 mois
5 - résidentialisation : durée 1 mois
durée des travaux (hors temps de déménagement) : 15 mois

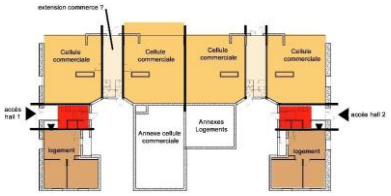
Estimation du coût des travaux

- démolition intérieure :	60 000 euros HT
-rénovation :	1 640 000 euros HT
-résidentialisation :	70 000 euros HT
TOTAL :	1 770 000 euros HT

coût des travaux	1 770 000 €
honoraires	212 400 €
montant total HT	1 982 400 €
TVA 5,5%	109 032 €
travaux + étude TTC	2 091 432 €
perte d'exploitation	80 000 €
surcout loyer	0 €
frais de déménagement	32 000 €
VNC immeubles	sans objet
Coût prévisionnel	**2 203 432 €**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A





C : Réhabilitation lourde des 2 bâtiments

Objectif : Remise aux normes de confort et de sécurité complète et restauration patrimoniale des immeubles

Travaux programmés (les commerces ne sont pas concernés)
-dépose des cloisonnements R+1, R+2, R+3, planchers intermédiaires R+1, R+2,
-dépose des menuiseries extérieures
-dépose de l'isolation extérieure
-création de nouveaux planchers intermédiaires, isolation par l'intérieur, nouvelles menuiseries extérieures, garde corps
-distribution et cloisonnement selon nouvelle programmation
-ravalement extérieur, restauration de la modénature d'origine
-résidentialisation / accessibilité des halls (ascenseurs selon programmation)

Phasage prévisionnel

1- déménagement des habitants du bâtiment B vers le bâtiment A (possible si taux de vacances 50 % mini)
2- rénovation du bâtiment B - durée 9 mois
3- déménagement des habitants vers le bâtiment B (possible si programmation compatible)
4- rénovation du bâtiment A : durée 9 mois
5 - résidentialisation : durée 1 mois
durée des travaux (hors temps de déménagement) : 19 mois

Estimation du coût des travaux

-démolition intérieure :	140 000 euros HT
-travaux de rénovation :	2 420 000 euros HT
-résidentialisation :	70 000 euros HT
TOTAL HT :	2 630 000 euros

coût des travaux	2 630 000 €
honoraires	315 600 €
montant total HT	2 945 600 €
TVA 5,5%	162 008 €
travaux + étude TTC	3 107 608 €
perte d'exploitation	100 000 €
surcout loyer	0 €
frais de déménagement	32 000 €
VNC immeubles	sans objet
Coût prévisionnel	**3 239 608 €**

Synthèse

A : Démolition / reconstruction des 2 bâtiments – 4,8 M€
Scénario le plus couteux, au phasage complexe et qui provoque la perte de 2 immeubles originaux et faisant partie du patrimoine architectural et urbain des années 1930 de Saint Brieuc.

L'espace de la place de la cité est tenu par les 2 immeubles en symétrie et la maison du peuple en arrière plan. D'un point de vue urbain, la démolition / reconstruction des 2 bâtiments signifie une reconfiguration complète des lieux et une discontinuité historique dans le quartier.

B : Réhabilitation légère des 2 bâtiments – 2,3 M€
Scénario minimaliste dans l'hypothèse de la conservation des immeubles et qui ne permet pas d'en retrouver l'expression d'origine ni de complètement résoudre les questions de confort, d'accessibilité et de sécurité incendie.
C'est le moins couteux.
D'un point de vue urbain, ce scénario a un impact très limité sur l'image de la place aujourd'hui (ouverture des loggias pré-existantes)

C : Réhabilitation lourde des 2 bâtiments – 3,3 M€

Dans l'hypothèse de la réhabilitation ce scénario permet de retrouver l'expression architecturale d'origine tout en offrant le confort d'aujourd'hui aux futurs habitants.
D'un point de vue urbain il confirme la place de la cité dans son rôle de polarité historique du quartier.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A



Approvisionnement en énergie Quartier Balzac

AKAJOULE

Etude énergies durables Bilan du quartier Balzac

Evolution du quartier

- **Réduction des besoins énergétiques :** -50% sur le périmètre TBH et -70% sur le périmètre global (incluant futurs bâtiments et copro Plateau)
- **Diminution de la densité thermique :** 5,6 MWh/ml à l'heure actuelle à moins de 2,5 MWh/ml dans le futur quartier
- **Diversification des maitres d'ouvrage** : >500 logements sociaux à un mixte logements sociaux, habitat privé (144 logements) et bâtiments publics

Plusieurs types de scénarios d'approvisionnement énergétiques étudiés :

- **Maintien et extension de la solution réseau de chaleur biogaz :** potentiel ~20% des besoins
  - Quantité de chaleur incertaine (0 à 20% selon année)
  - Adaptée notamment pour les nouveaux bâtiments (besoins en été)
- **Production de chaleur à partir des eaux usées : potentiel ~10% des besoins**
  - Peu adaptée au quartier (pas de collecteurs importants),
  - Innovant mais investissements élevés.

Scénario retenu

- **Chaufferie biomasse : potentiel >80% des besoins**
  - Technologie plus mature,
  - Adaptée aux besoins.

Financement
Fond chaleur (subventions)

Pertinent avec…
La filière locale
Les objectifs nationaux

- **Production énergie solaire : potentiel ~10% des besoins**
  - Adaptée notamment pour les nouveaux bâtiments (besoins en été),
  - Peu applicable (car différent MO) pour une utilisation en réseau de chaleur.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

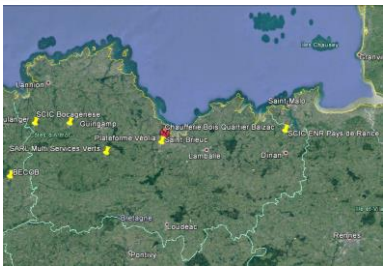
Energie retenue : La Biomasse

Ressources en bois

- **Prix actuel livré**
  - **90 à 110 €HT/tonnes**
  - **26 à 31 €TTC/MWh$_{PCI}$**



- **Disponibilité de la ressource importante**
  - **Structuration de la filière**
  - **Baisse du prix du gaz**
  - **Rigueur climatique peu importante**



Intérêts du bois

- **Avantages économiques**
  - **Facture énergétique moins élevée pour les usagers**
  - **Activité économique pour le territoire avec l'achat de bois**
- **Avantages environnement**
  - **Ressource renouvelable**
  - **Peu émettrice de gaz à effet de serre**
  - **Ressource locale**
- **Avantage social**
  - **Création d'emplois directe et indirecte sur le territoire :**
    - **Ressource**
    - **Gestion et conduite de chaufferie**

➢ **3,1 M€ réinjectés sur le territoire sur 30 ans (achat + conduite)**

Quartier Balzac Enjeux d'une chaufferie bois

Enjeux : Chaufferie biomasse VS Chaufferie gaz

- **Une chaufferie biomasse implique :**
  - **Un taux d'ENR cible élevé (> 80% d'énergie renouvelable)**
  - **Un accès aux subventions du Fonds Chaleur ADEME pour financer le projet**
  - **Une TVA à 5,5% pour les usagers du réseau de chaleur**
  - **Un coût de la chaleur peu dépendant des énergies fossiles**
  - **Une adéquation avec l'ambition Eco-Quartier pour le quartier Balzac**

Tandis qu'une chaudière gaz n'offre aucun des avantages précédents.

- **Cependant, cette chaufferie biomasse présente des complexités dans sa mise en place et pose plusieurs enjeux :**
  - **Emplacement idéal de la chaufferie (techniquement, architecture,…)**
  - **Conception plus complexe qu'une chaufferie gaz (AMO et MOE)**
  - **Gestion de la chaufferie plus importante qu'avec le gaz (livraison bois, cendres,)**

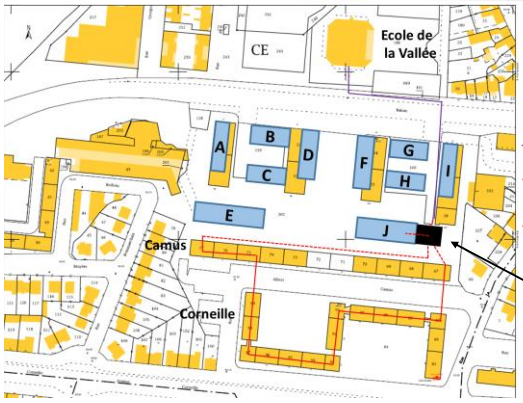


Réponses aux enjeux du projet avec 2 variantes

	Avantages	Inconvénients	Remarques
Variante 1 – Chaufferie dans l'espace urbain	Chaufferie proche des principaux bâtiments à chauffer (Camus et Corneille)	Chaufferie dans l'espace urbain ✓ Intégration architecturale à prévoir, ✓ Surface à baliser pour les manœuvres des camions.	Adapté pour une chaufferie de taille réduite « périmètre TBH »
Variante 2 – Chaufferie déportée (sur le site de la piscine Gernugan)	Chaufferie hors zone urbaine ✓ Possibilité d'agrandissements ✓ Surface importante disponible (manœuvre camions…).	• Surcout 100 k€ pour prolonger le réseau jusqu'à l'emplacement Gernugan • Densité thermique plus faible	Extension possible du projet vers un réseau urbain

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Chaufferie biomasse & Appoint gaz
Variante 1 : Chaufferie accolée au bâtiment J



Densité thermique 2,17 MWh_{tr}/ml

Réseau existant réutilisé (réseau chaleur biogaz)

Réseau conservé

Réseau à créer

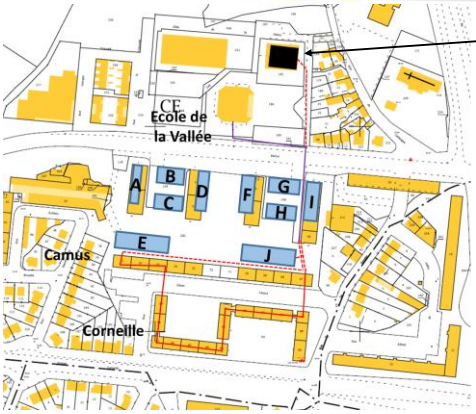
Chaufferie + silo

Variante 1 :
80% biomasse
20% gaz (appoint + secours)

Prix actuel de la chaleur : 80 €/MWh

	Référence (100% gaz)	Variante 1	Surcout Variante 1
Investissement global brut	334 000 €TTC	889 000 €TTC	+555 000 €TTC
Investissement global net (après subventions)	334 000 €TTC	520 000 €TTC	**+186 000 €TTC**
Coût global moyen de l'énergie pour les utilisateurs	94,5 €/MWh	76 €/MWh	

Chaufferie biomasse & Appoint gaz
Variante 2 : Chaufferie sur l'ancienne piscine Gernugan



Chaufferie + silo

Réseau existant réutilisé (réseau chaleur biogaz)

Réseau conservé

Réseau à créer

Densité thermique 1,98 MWh_{tr}/ml

Variante 2 :
80% biomasse
20% gaz (appoint + secours)

Prix actuel de la chaleur : 80 €/MWh

	Référence (100% gaz)	Variante 2	Surcout Variante 2
Investissement global brut	334 000 €TTC	981 000 €TTC	+647 000 €TTC
Investissement global net (après subventions)	334 000 €TTC	609 000 €TTC	**+275 000 €TTC**
Coût global moyen de l'énergie pour les utilisateurs	94,5 €/MWh	78 €/MWh	

NB : Un projet réalisable à condition de recevoir des subventions et de bénéficier d'une TVA réduite

- *Pas de TVA réduite mais une TVA à 20% qui s'applique sur la part énergie si seuls des bâtiments TBH sont desservis par le réseau*
- *Pour bénéficier de la TVA réduite : nécessité d'alimenter un tiers par exemple un équipement public ou d'autres logements*
  - *TBH n'a pas les moyens en interne de gérer un projet de chaufferie avec différents clients*
- *La gestion de la chaufferie sous le pilotage de l'agglomération ou de la ville est écartée en l'absence à Saint-Brieuc d'un opérateur de « chauffage urbain »*

⇨ *Les conditions nécessaires à la réalisation du projet n'ont pas pu être réunies dans le temps du protocole et ce projet ne peut qu'être exclu du NPRU*

⇨ *TBH prendra à sa charge le renouvellement de la chaufferie suite aux démolitions hors NPRU*

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

I. Situation actuelle du centre-commercial



Des escaliers qui contraignent l'accessibilité au rdc haut


Une galerie sombre à l'étage qui nuit à l'attractivité


Un feu « tourne-à-gauche » qui complique l'accès à Balzac


Une signalétique rare, peu visible et qui n'est plus à jour

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ETUDE COMMERCE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

II. Zoom sur le potentiel économique

ACTIVITES EXISTANTES A MAINTENIR

- Tabac-presse
- Boucherie
- Boulangerie-pâtisserie
- Offre de restauration (Café Balzac)
- Pharmacie
- Salon de coiffure
- Equipement de la maison - Bazar

ACTIVITES SUPPLEMENTAIRES A DEVELOPPER

Locomotive alimentaire :

- 1 supérette d'entre **200 m² et 250 m²** de surface de vente ou **un marché forain.**

L'accueil d'un marché forain est privilégié dans les différents scénarios.

Une supérette alimentaire existe déjà sur la polarité commerciale de la place de la cité localisée à proximité. L'implantation d'une seconde supérette risque de déstabiliser l'équilibre commercial des deux pôles.

De plus, le marché permet d'apporter de l'animation au sein du centre-commerciale et de favoriser la convivialité du lieu.

L'accueil d'une supérette peut être envisageable si la locomotive alimentaire LIDL est relocalisé ailleurs que dans le quartier

Remarque : l'étude de potentiel met en évidence les activités développables (le champ des possibles) mais ne constitue pas une proposition de programmation.

ETUDE COMMERCE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

III. Les pistes programmatiques

- **3 hypothèses de travail sont étudiées, l'hypothèse suivante est envisagée par les partenaires pour engager une concertation avec les commerçants et un partenariat avec EPARECA :**

→ Une restructuration partielle du centre commercial

- **Concentration des commerces au rdc bas** et sur la **partie la plus visible du rdc haut** (autour du café Balzac)
- **Accueil d'activités autre que commerciales sur la partie sous le auvent** (association , ESS, services…)
- **Accueil d'un marché forain** sur le parking du centre commercial
- Restructuration du rdc bas / recommercialisation des réserves de la pharmacie et du local de l'expert auto

Avantages

- Meilleur fonctionnement commercial
- Renforcement de l'attractivité du pôle commercial
- Permet l'accueil d'autres activités (services, ESS)

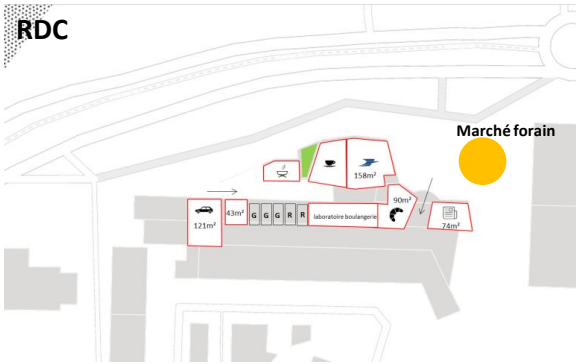
- 1 800 m² de commerces et services
- Prix de revient SC2/1 : 1,1 à 1,3 M€
- Prix de revient SC 2/2 : 1,4 à 1,7 M€
- Acteurs : Ville, copropriété, commerçants

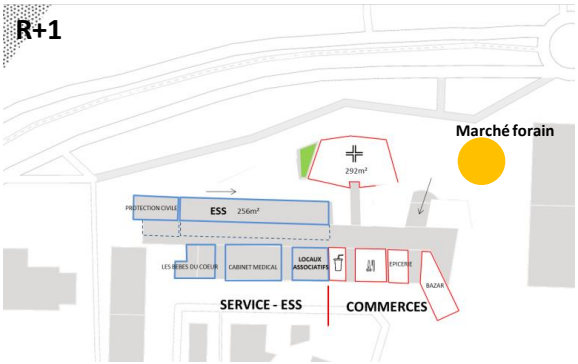
Actions à engager :

- Accueil du marché forain <u>à court terme</u>
- Lancement des études sur l'amélioration des façades
- Lancement des études EPARECA
- Financement et projet immobilier avec la Caisse de Dépôts

→ Organisation d'une nouvelle réunion publique avec les commerçants

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A





Aspect commercial :

- Augmentation de la valeur locative :
  - Amélioration de l'offre commerciale (davantage de cohérence, accueil de la locomotive alimentaire marché)
  - Optimisation du plan de merchandising
  - Optimisation en termes de gestion (animation évènements)
  - Amélioration du positionnement

Aspect immobilier :

- Optimisation du taux de capitalisation (retour sur investissement)
- Hausse de la valeur immobilière

Investissement prévisionnel : 1 300 000€ HT

ÉTUDES JURIDIQUE ET FONCIERE (SEGAT) ET EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES (Objectif Ville) REALISEES PAR EPARECA

Etude juridique et foncière (SEGAT) :

- Deux bâtiments réunis par une galerie couverte formant une galerie marchande, surplombée en partie par un ensemble immobilier constitué de logements. Un édifice construit en 1966 et requalifié en 2000.
- 17 locaux (dont 2 vacants et 2 logements occupés par les gérants de la boulangerie et de la pharmacie) pour une surface commerciale estimée à 2 039 m².
- Une copropriété composée de 6 propriétaires-occupants, dans laquelle la Ville maîtrise 4 locaux (La Poste, Boulangerie, Bazar oriental, Association). Parmi les 6 propriétaires rencontrés, aucun n'est opposé à une cession de ses murs. Une bonne adhésion au projet : parmi les exploitants rencontrés, 8 sont favorables à un transfert.
- Une valeur locative moyenne de 85 €/m²/an, inférieure à la valeur locative de marché : 120 €/m²/an (RDC) - 100 €/m²/an (R+1).
- Des valeurs vénales estimées comme suit : 1 000 €/m² (logements) ; 800 €/m² (RDC) ; 600 €/m² (R+1) soit un coût d'acquisition des murs avec remploi estimé à 1 637 980 €.
- Un coût de transfert de 1064 083 € (si l'ensemble des activités qui composent actuellement le pôle commercial Balzac venaient à être transférés).

Etude en immobilier d'entreprises (Objectif Ville) :

- Une dynamique entrepreneuriale soutenue qui rend compte du renforcement progressif de l'économie présentielle au sein du quartier (activités commerciales, associatives, de services), mais également du BTP.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Un territoire marqué par l'importance de petites structures, susceptibles de générer des besoins spécifiques en immobilier d'entreprises (petites surfaces, loyers encadrés, demandes d'accompagnement).
- Une offre en tiers-lieux, essentiellement localisée dans les environs immédiats du quartier, qui invite à la prudence pour la programmation de tiers-lieux à vocation tertiaire dans le périmètre d'étude.
- Un marché immobilier de bureaux dynamique dans l'Agglomération et en cours de renforcement qui ne permet pas d'envisager le développement d'une offre tertiaire pérenne dans le quartier.
- Malgré un stock disponible conséquent, une offre en locaux d'activités qui peine à satisfaire entièrement les besoins des porteurs de projet (petits ateliers < 200 m², de première main, le plus souvent recherchés).
- Un consensus des acteurs ressources sur la pertinence de développer une offre nouvelle de locaux d'activités, proposant des surfaces comprises entre 80 et 200 m², répondant aux besoins des artisans du BTP et des PME (locaux fonctionnels et modulables, avec ou sans partie tertiaire intégrée).
- Un potentiel théorique de 3 680m² SDP, soit environ 20 locaux compris entre 80 et 320m² sur la base d'un loyer de 60 € HT/m²/an.

Ploufragan / L'Iroise

La phase Protocole a permis de **confirmer la pertinence du projet de renouvellement urbain envisagé** pour le quartier dans le cadre des études préalables menées notamment sur la période 2012-2013 : la proximité du quartier au centre-ville est son atout majeur. Le projet développé s'appuie sur cet atout géographique et le traduit comme un axe opérationnel fort.

Durant la phase de Protocole, est également apparue la **nécessité de compléter le programme par le renouvellement d'un équipement public** situé au centre du quartier prioritaire « Iroise élargi » : **la salle du Grimolet**. La ville dispose en effet d'une salle multifonctions, dite salle du Grimolet, en centre ville, à 100m de la Mairie. Construite en 1965, cette salle est encore aujourd'hui très utilisée pour des activités très diverses (réunions, activités ludiques et sportives, festivités multiples…). Au fil des années des aménagements ont été réalisés mais, aujourd'hui, cette salle est vieillissante et obsolète. Compte tenu des coûts de rénovation onéreux (présence d'amiante notamment), la réhabilitation de l'existant n'est plus envisagée. En effet, la construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, plus performant, marquant l'entrée de ville et s'intégrant dans un environnement urbain sensible, s'impose à la collectivité, afin de répondre aux besoins pluriels des différents utilisateurs.

Salle actuelle



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Projet future salle



La phase Protocole a également permis :

- **la création de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** : Sur la base de la délibération du 29 octobre 2015, la C.I.L. a été mise en place à l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération. Cette conférence s'est réunie pour la première fois le 19 octobre 2016. Elle assurera la concertation avec l'ensemble des acteurs.

- **la signature de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) :** suite à une étude de peuplement et de mixité sociale, une première Convention Intercommunale d'Equilibre Territoriale (CIET) a été validée le 14 novembre 2016. Cette première convention est amenée à être prochainement revue, en lien avec l'élargissement de Saint-Brieuc Agglomération de 13 à 32 communes. La C.I.E.T. défini les objectifs de mixité sociale notamment en matière d'élaboration de la stratégie et de la gestion des relogements. Elle servira également de support pour l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande en logement locatif social.

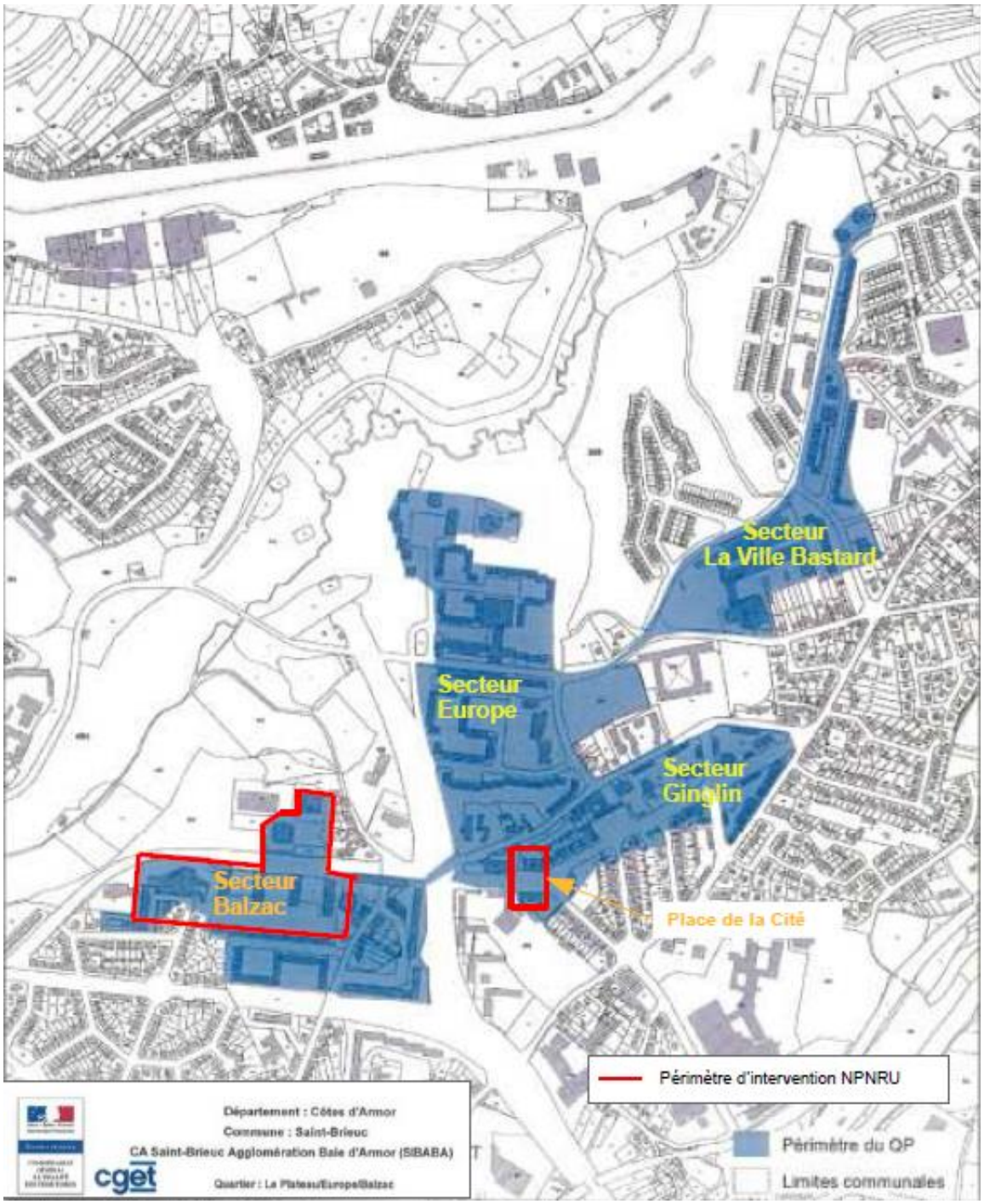
  - **la poursuite des reconstructions « hors site »** : la reconstruction des 105 logements « hors site » est quasiment achevée sur des terrains répartis sur l'ensemble du territoire communal.
  - **le lancement d'une étude de maîtrise d'œuvre par la Ville de Ploufragan** pour finaliser le plan des aménagements urbains et engager les travaux : les différentes études réalisées ont permis de définir un avant projet (AVP) en cohérence avec les objectifs poursuivis. Les phases ultérieures, plus complexes à appréhender du fait des superficies à réaménager et des interactions avec des constructions non démolies, nécessitent la désignation d'une maîtrise d'œuvre de manière à finaliser le projet et engager les travaux.

la définition d'un projet de réhabilitation des immeubles non démolis par le bailleur 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 et de constructions neuves soient réalisées de façons concomitantes. Un programme de réhabilitation co-construit avec les habitants et la Ville de Ploufragan est aujourd'hui arrêté.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

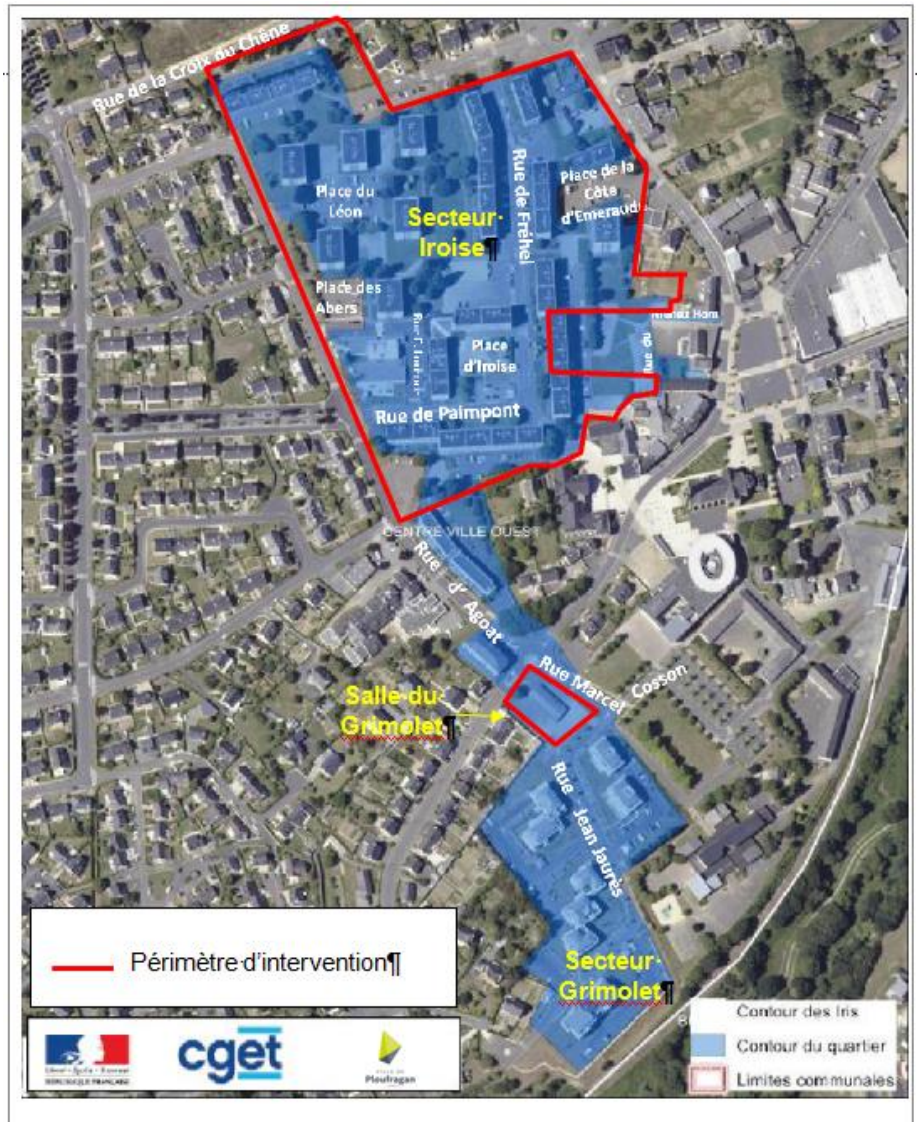
Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité



Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Carte du périmètre d'intervention



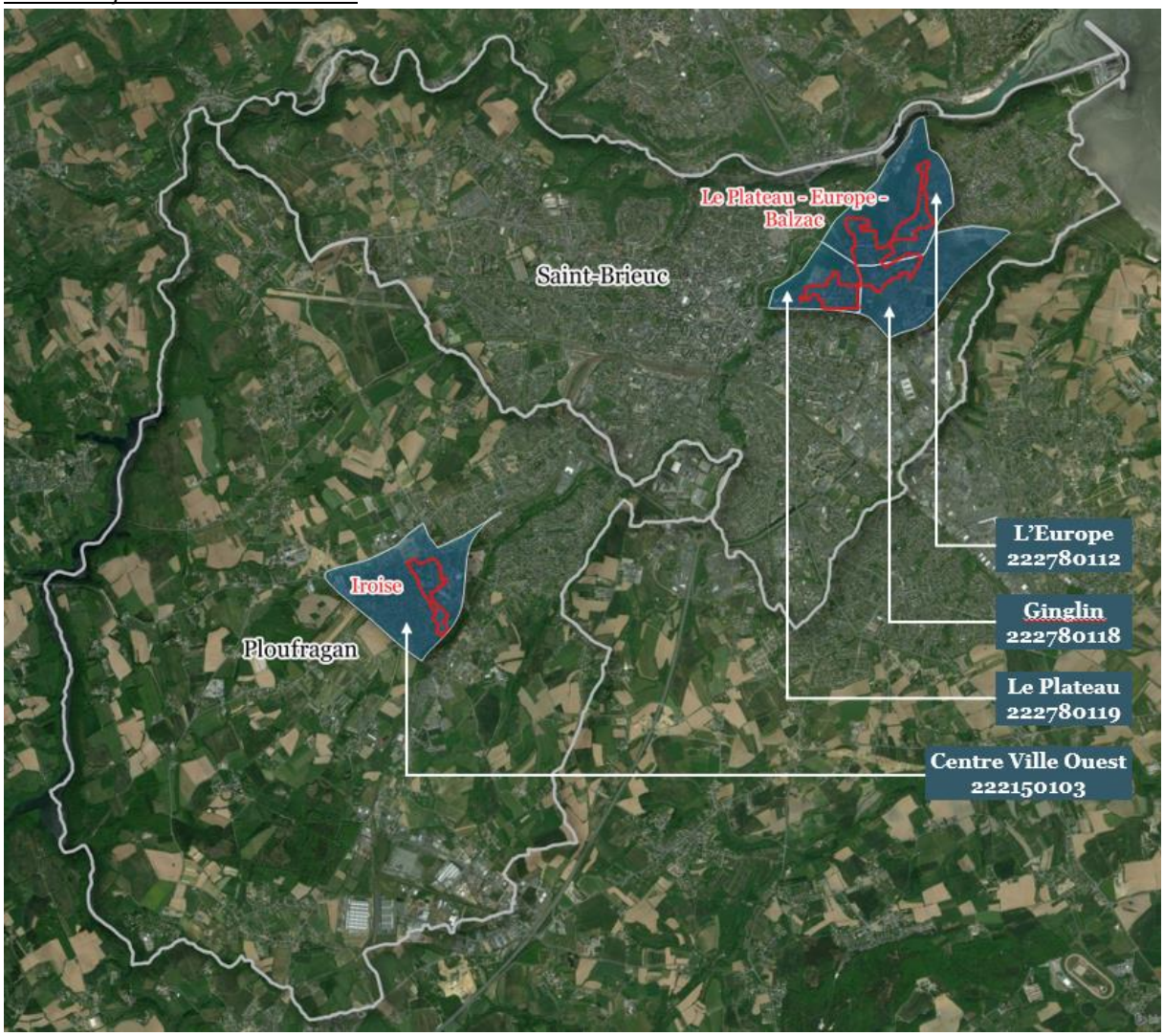
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A6 Tableau de bord des objectifs urbains

Principes et modalités d'élaboration

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

Périmètre adéquat pour suivre les objectifs du projet / IRIS à partir desquelles les indicateurs de suivi de ces objectifs seront calculés



L'AMO chargée du suivi-animation du NPNRU dans sa phase opérationnelle, sera chargée de collecter auprès des maitrises d'ouvrage les indicateurs nécessaires, et de les analyser. Ces analyses pourront être présentées en revues de projet locales.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Objectifs urbains prioritaires	Indicateurs de mesure retenus	Collecte et mesure initiale de l'indicateur	Objectif cible
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier** Total de résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier** Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier** Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier** Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	Collecte par TBH	Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS réhabilités sur la base des DPE et suivi après un an de mise en service en partenariat avec l'ALEC, auprès des familles consentantes uniquement
Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers	Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	Collecte par TBH	Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS neufs sur la base des DPE et suivi après un an de mise en service, en partenariat avec l'ALEC, auprès des familles consentantes uniquement

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Promouvoir la concertation avec les habitants	1) Nombre de projets liés à une action de concertation 2) Nombre de réunion publique avec présence d'un élu 3) Nombre de propositions de citoyens ayant été intégrées dans les projets d'aménagement 4) Satisfaction des usagers et habitants du quartier avant et après travaux	Collecte par la Ville de Saint-Brieuc	- Suivre la mise en œuvre des actions de concertation initiées dans le cadre du NPRU - Mesurer la satisfaction des habitants et usagers du quartier

Ploufragan / L'Iroise

Objectifs urbains prioritaires	Indicateurs de mesure retenus	Collecte et mesure initiale de l'indicateur	Objectif cible
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : nombre de résidences principales dans le quartier** Total de résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier** Part de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part de logements privés parmi les résidences principales du quartier** Part de logements privés parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier Soit 59 logements privés (accession privée + PSLA)
Augmenter la diversité de l'habitat	**Diversité des statuts de logement : part des logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier** Part de logements locatifs privés parmi les résidences principales du quartier *(source : INSEE - Recensement de la Population (RP), agrégation pour les IRIS sélectionnés)*	Collecte par SBAA	Élargir les parcours résidentiels et prendre en compte la diversité des besoins en logement sur le quartier
Viser l'efficacité énergétique	Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	Collecte par CAH	Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS réhabilités
Viser l'efficacité énergétique	Estimation de la consommation énergétique moyenne des logements locatifs sociaux du quartier	Collecte par CAH	Estimation de la consommation énergétique moyenne des LLS neufs
Promouvoir la concertation avec les habitants	1) Nombre de projets liés à une action de concertation 2) Nombre de réunion publique avec présence d'un élu	Collecte par la Ville de Ploufragan	- Suivre la mise en œuvre des actions de concertation initiées dans le cadre du NPRU - Mesurer la satisfaction des habitants et usagers du quartier

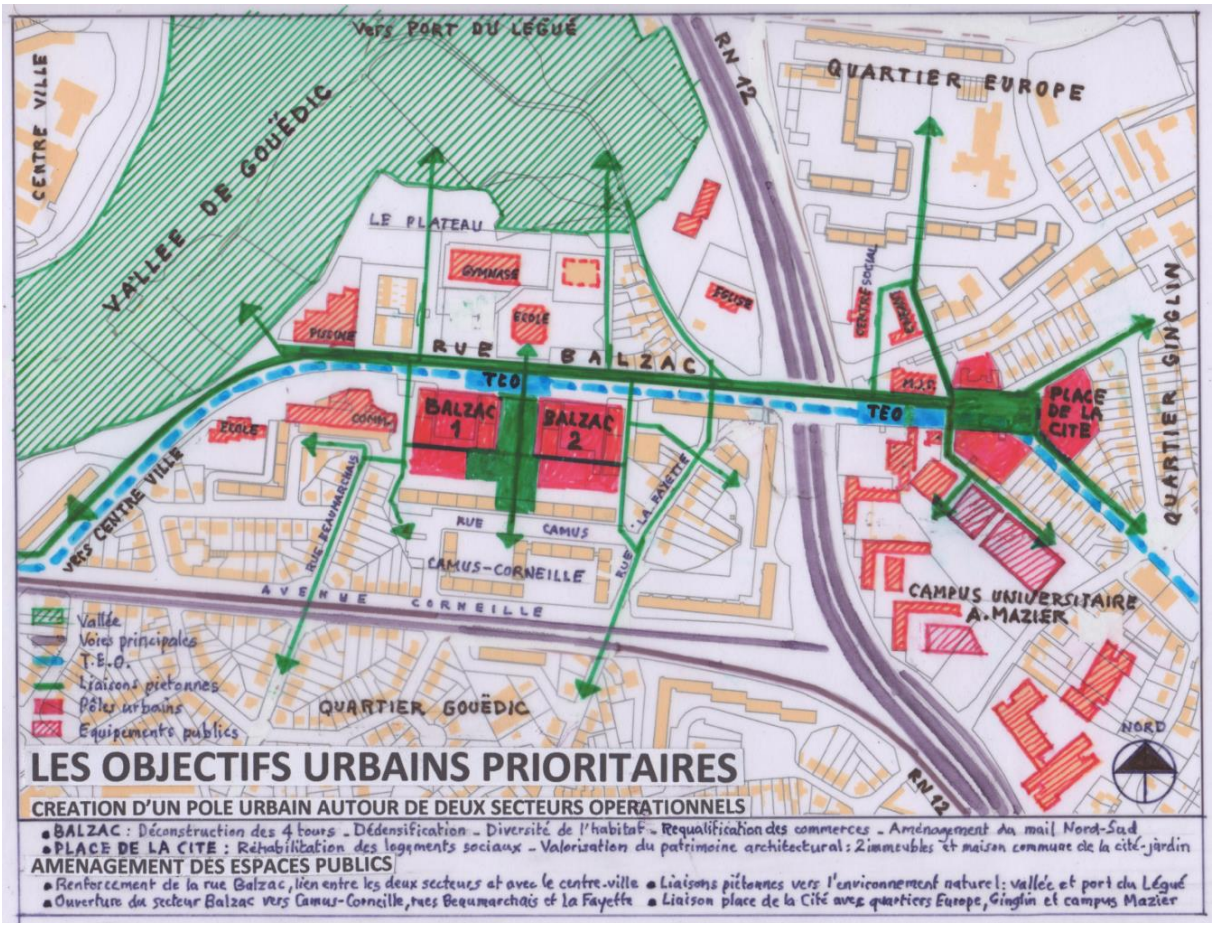
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

	3) Nombre de propositions de citoyens ayant été intégrées dans les projets d'aménagement 4) Satisfaction des usagers et habitants du quartier avant et après travaux		

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A7 Schéma de synthèse des objectifs urbains prioritaires

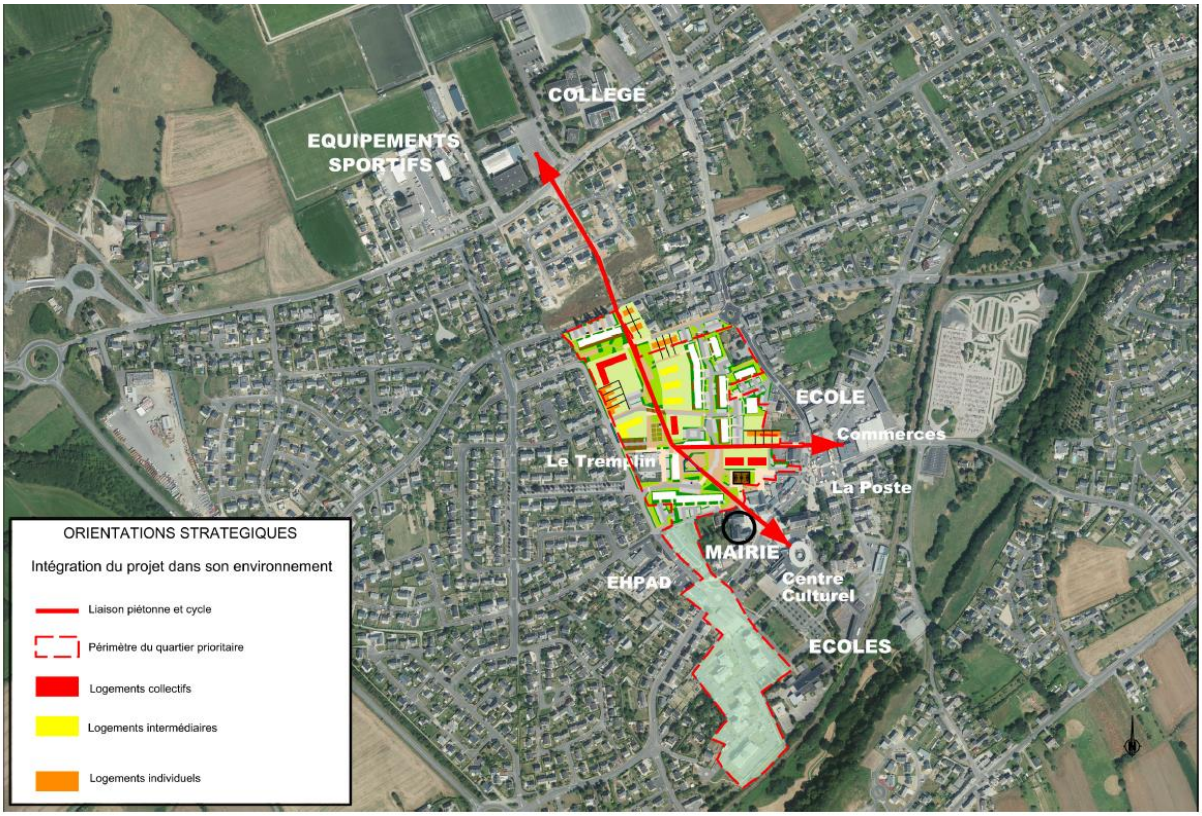
Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité



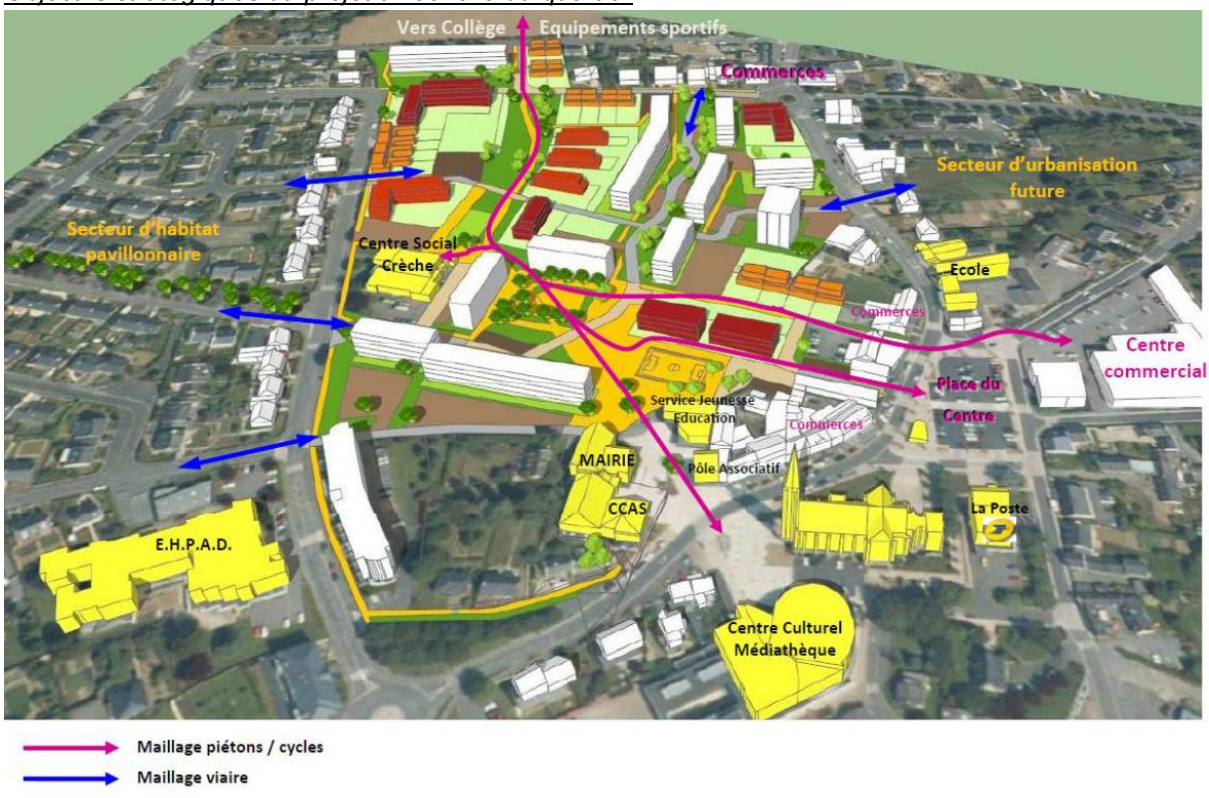
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

Objectifs stratégiques du projet dans son environnement



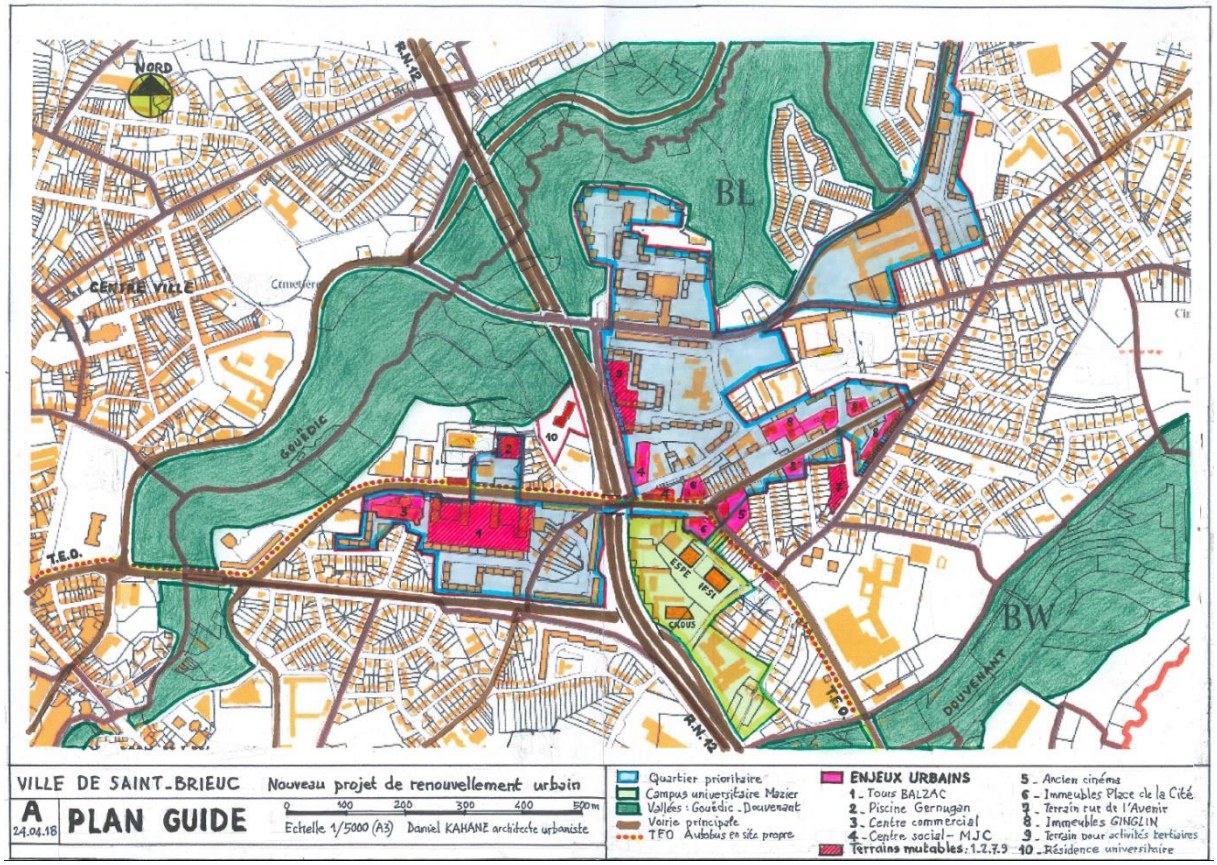
Objectifs stratégiques du projet à l'échelle du quartier



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

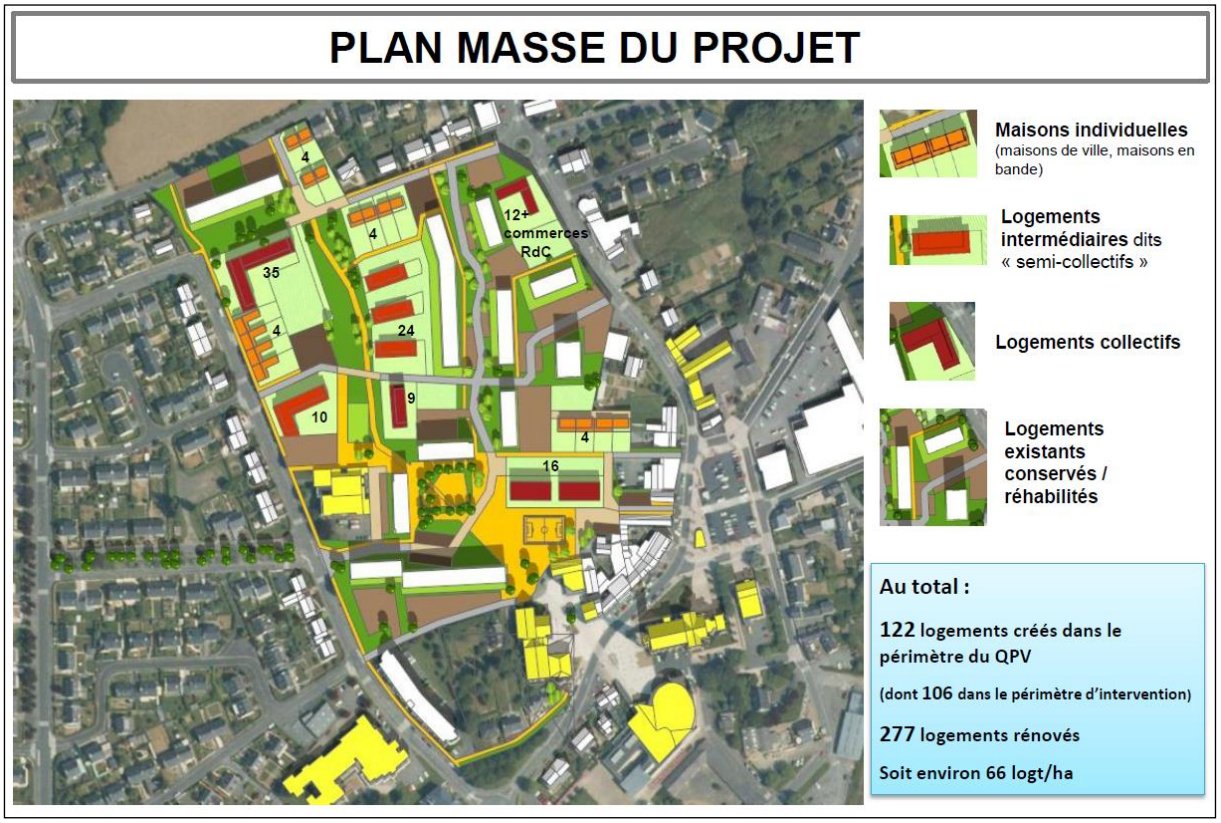
ANNEXE A8 Plan guide du projet urbain

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

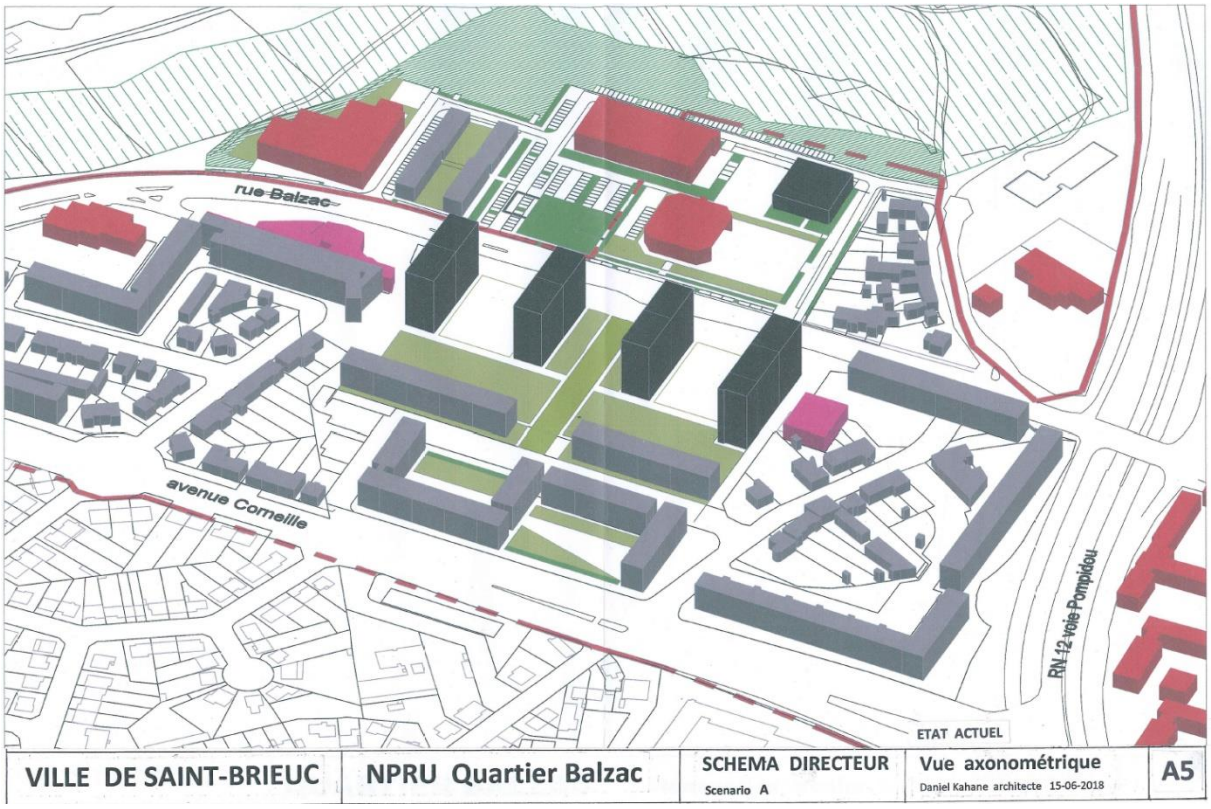


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A9 Cartes thématiques permettant de comprendre la situation avant/après et de localiser chacune des opérations programmées

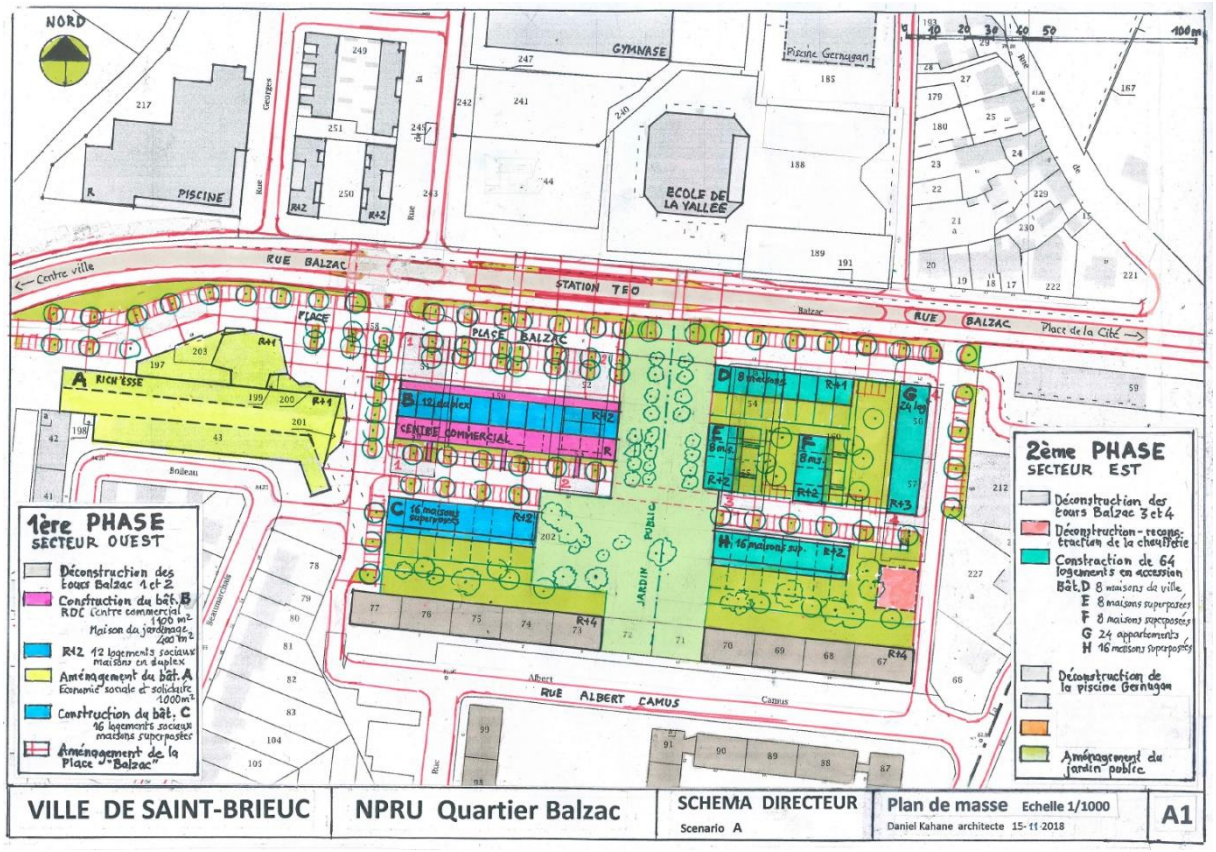
Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

L'existant

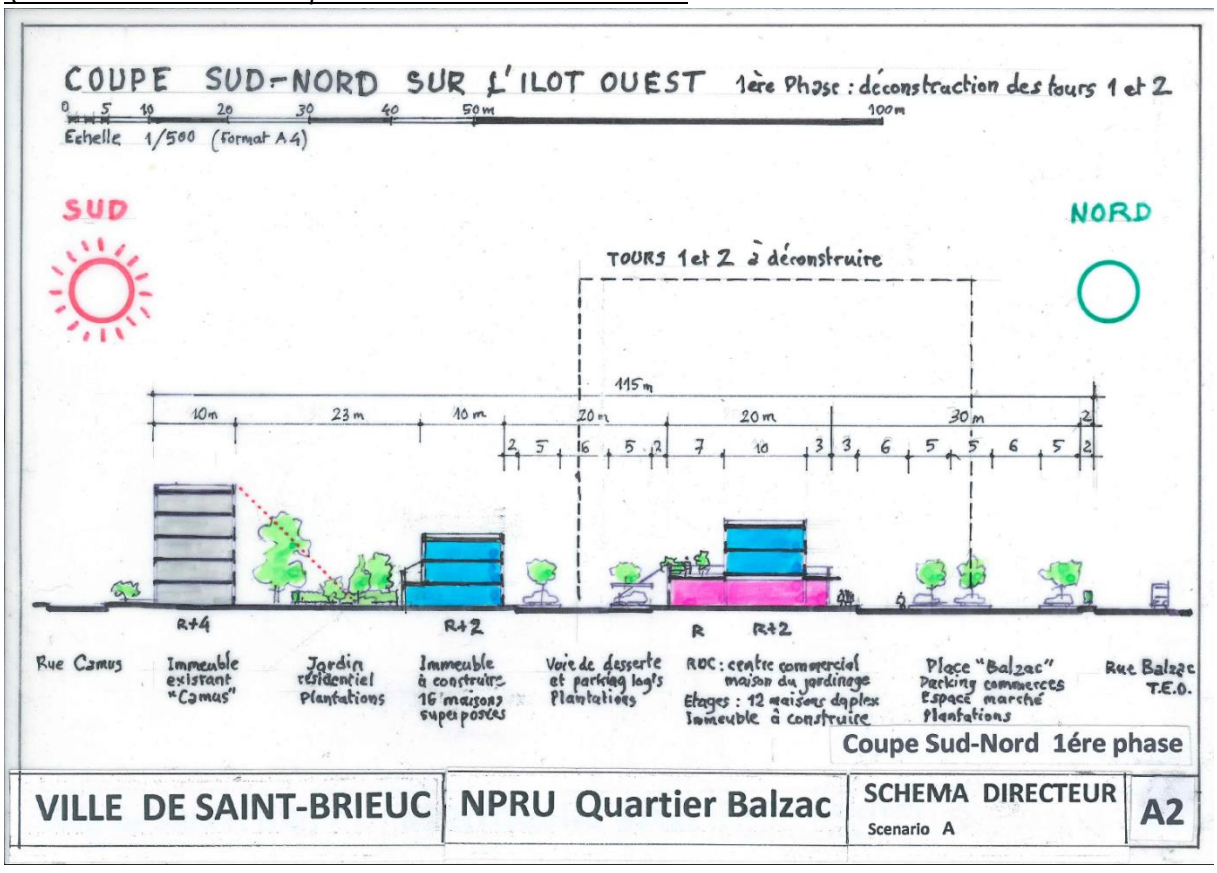


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Le schéma directeur du quadrilatère Balzac

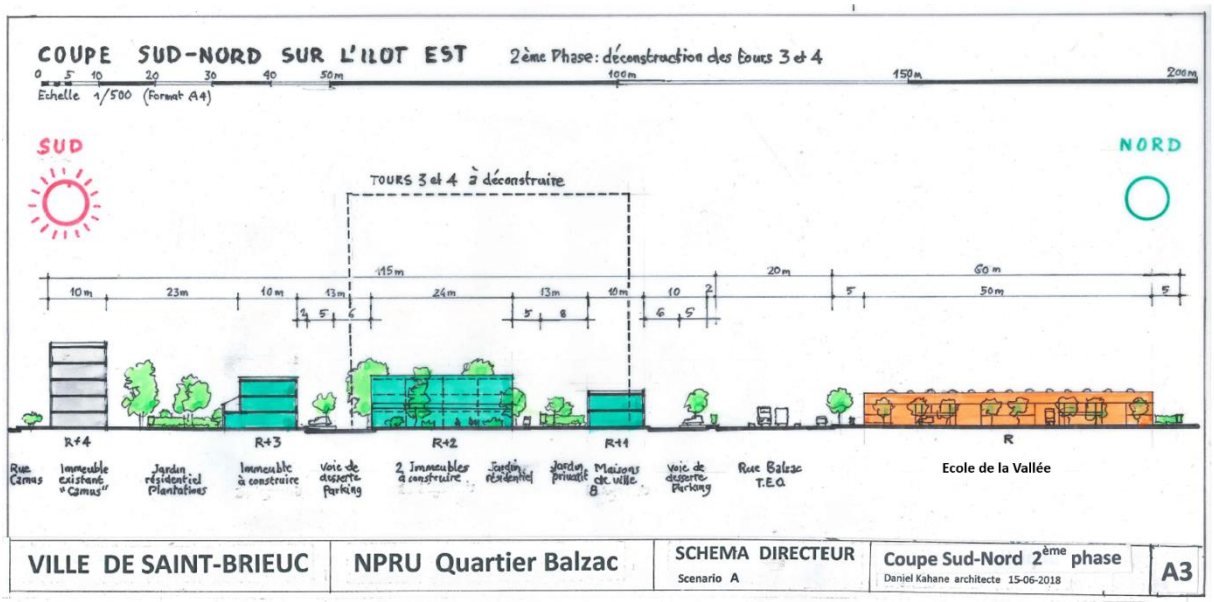


Quadrilatère Balzac – coupe sud-nord ilot ouest / Phase 1

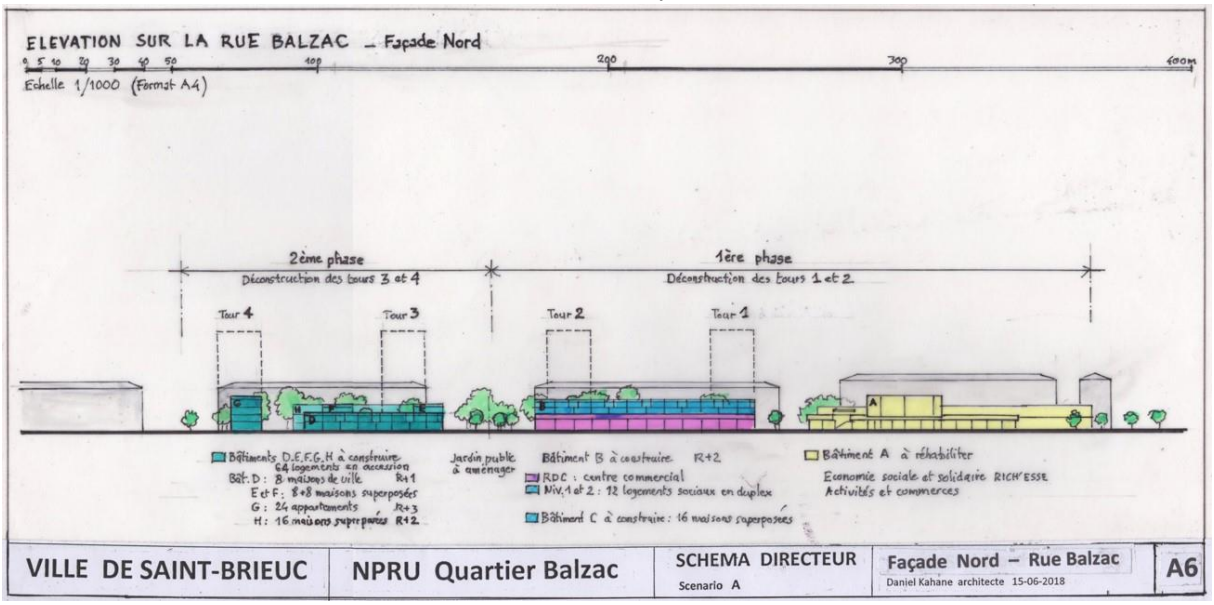


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Quadrilatère Balzac coupe sud-nord ilot est / Phase 2

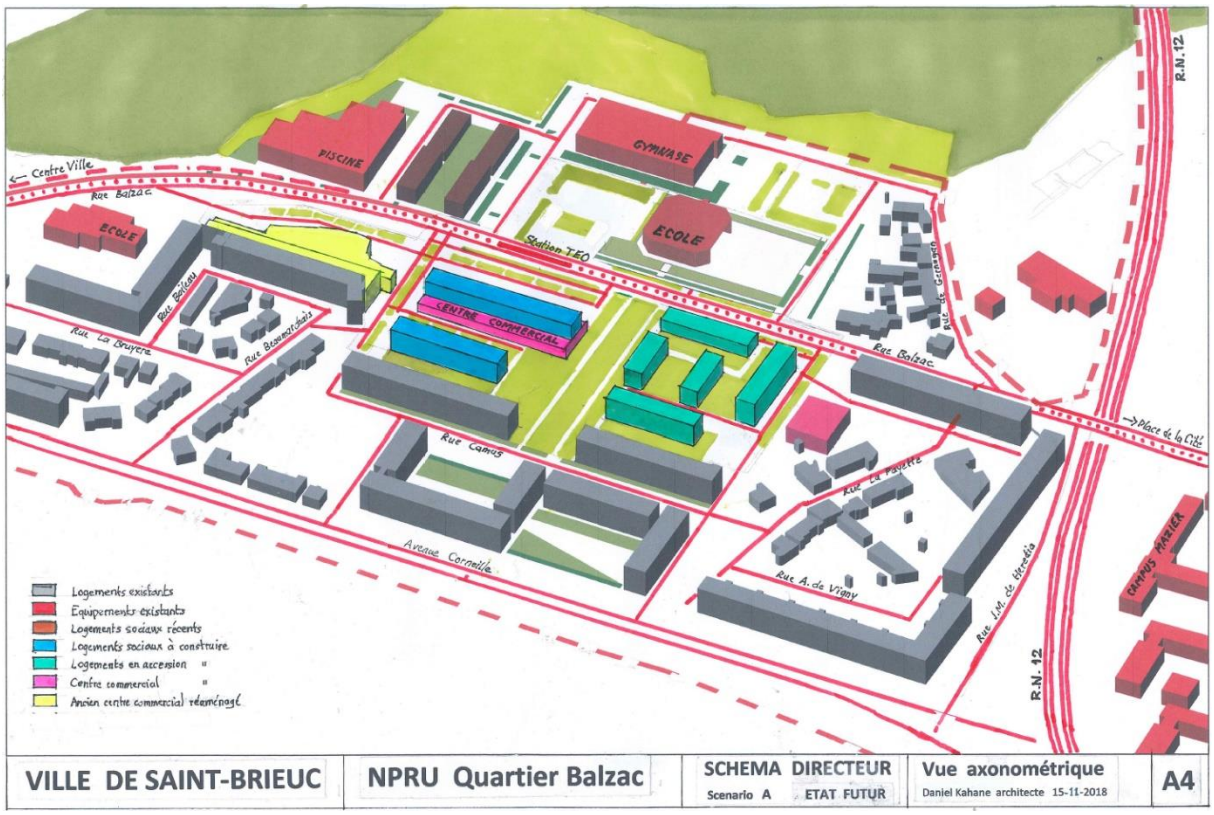


Quadrilatère Balzac élévation de la rue Balzac / avant-après



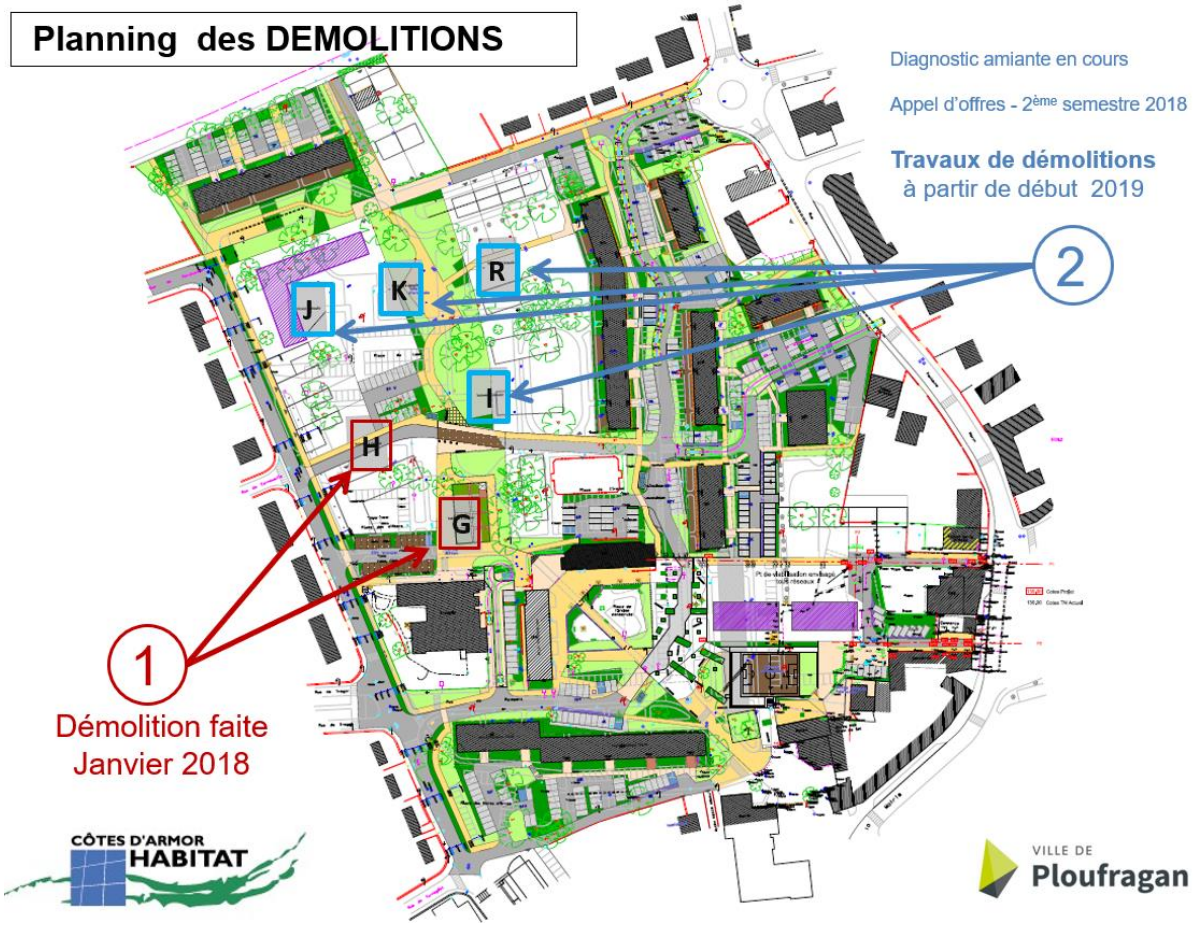
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Quadrilatère Balzac axonométrie de l'état projeté

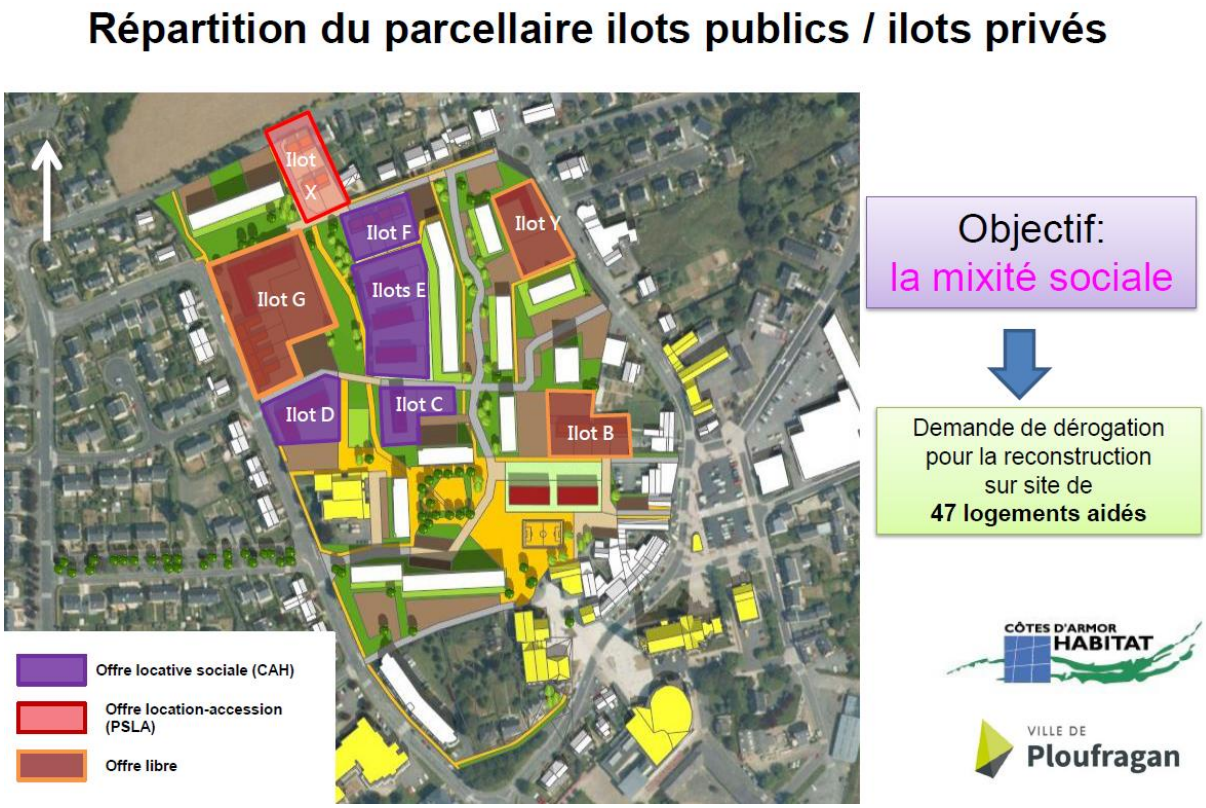


Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A



Répartition du parcellaire ilots publics / ilots privés



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Equilibre résidentiel visé à l'échelle du projet



NOMBRES DE LOGEMENTS RECONSTRUITS SUR SITE

Logements locatifs sociaux (PLUS)

Logements en accession

Logements location – accession (PSLA)

TOTAL = 106 logements

TYPOLOGIES BATIES



Maison individuelle (maison de ville, maisons en bande)



Logements intermédiaires dits « semi-collectifs »



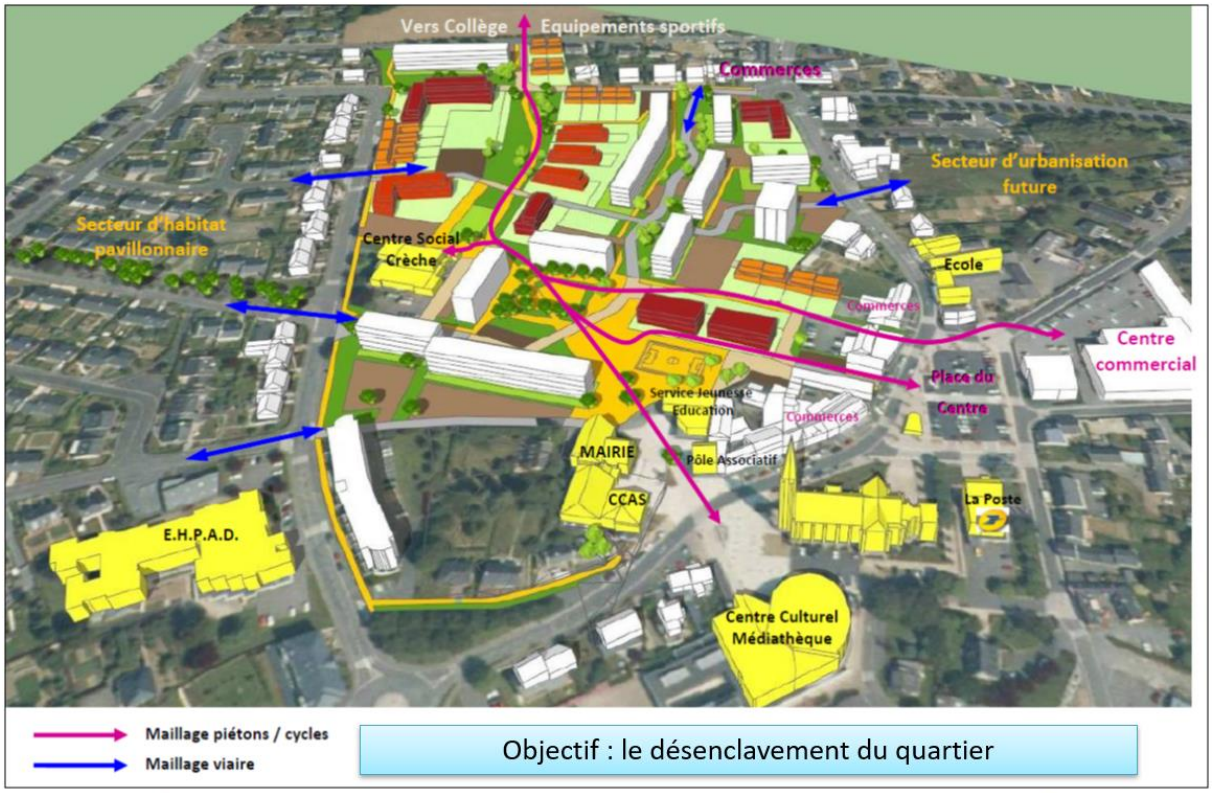
Logements en petits collectifs



Logements existants conservés

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Réaménagement complet des espaces publics



Aménagements Urbains / Co-construction du projet avec les habitants



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Présentation de la reconstitution proposée :

Des FAT ont été déposées en 1ère période triennale de la convention pour 116 logements soit 55% de l'objectif de reconstruction dans le temps de la convention (210), dont :

- 75 LLS à Saint-Brieuc, dont 55% de PLAI, le taux étant affaibli par le positionnement en 1ère période des 28 PLUS sur site Balzac (dérogation),
- 12 LLS dans les autres communes dont 60% de PLAI conformément aux attentes,

Soit au total 59% de PLAI.

Les projets devant faire l'objet des dépôts ultérieurs de FAT pour la 2ème période triennale de la convention se répartissent comme suit :

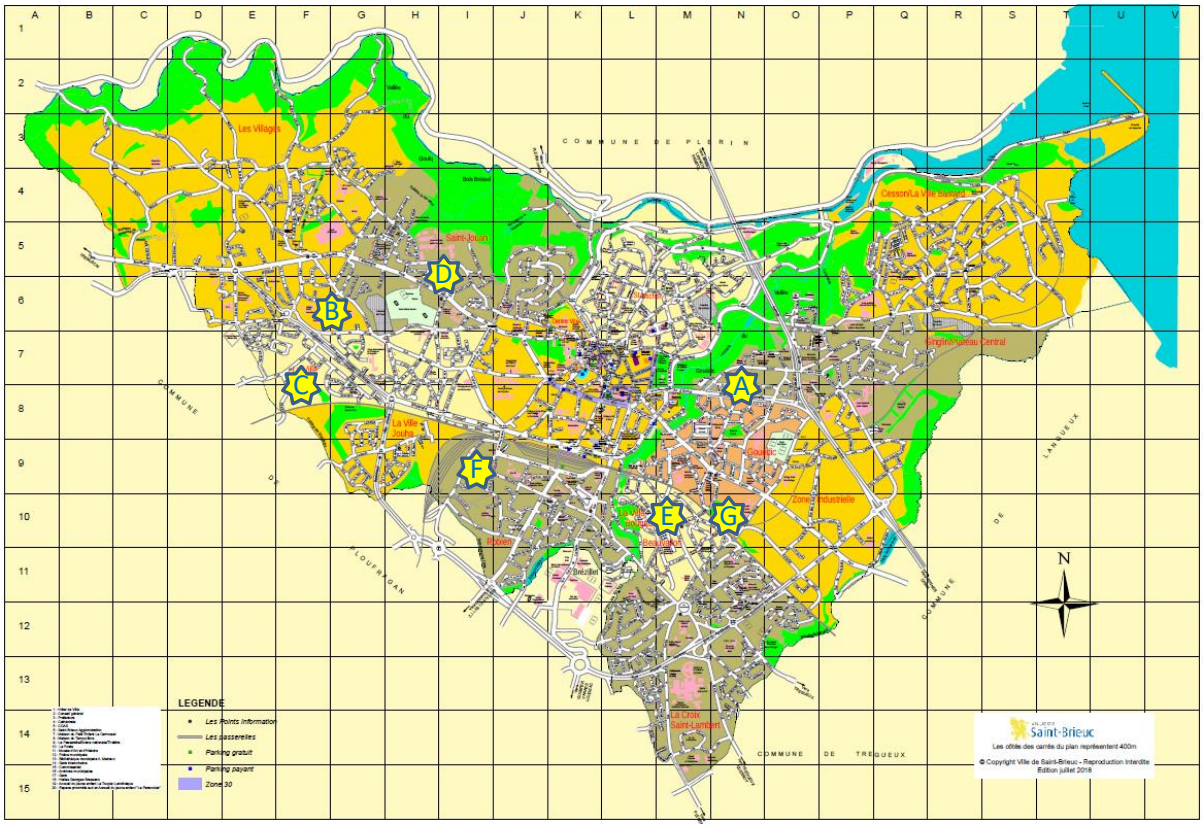
- A Saint-Brieuc :
  - 2 opérations prévues sur des réserves foncières de l'Office dont les pré-études ont identifié un potentiel global de 30 logements en mixte individuel/collectif
  - 10 logements à acquérir pour amélioration, en bloc ou en diffus, en concertation avec la Ville de Saint-Brieuc
- Dans les autres communes de l'agglomération :
  - 1 opération de 9 LLS sur une réserve foncière acquise par l'Office et actée avec la commune
  - 2 opérations en cours de négociation avec l'aménageur B2A dans la commune d'Yffiniac (Lotissement le Buchonnet Tranches 1 et 2) avec 36 LLS mixte collectif/individuel
  - 2 opérations actées avec la commune de Langueux sur des terrains acquis à cet effet (Rue de Brest, Porte Neuve) pour un total de 31 logements (ou optimisation à 35 selon travail MOE)
  - 1 opération de 26 logements, en 2 tranches, pour laquelle l'Office est sollicité par la ville de Langueux (Tertre Roger Est)
  - 1 opération d'acquisition amélioration pour 9 logements à Ploeuc-l'Hermitage, actée avec la commune et les services de l'agglomération dans le cadre d'une procédure de préemption
  - Le solde après arbitrage, l'Office étant sollicité par plusieurs communes (Pordic, Plédran, Plérin…) sur des projets en cours de définition avec les aménageurs

Le pourcentage de PLAI sera respecté au global.

Les documents ci-après permettent de localiser ce programme de reconstitution par Terre et Baie Habitat de l'offre en logements social démolie.

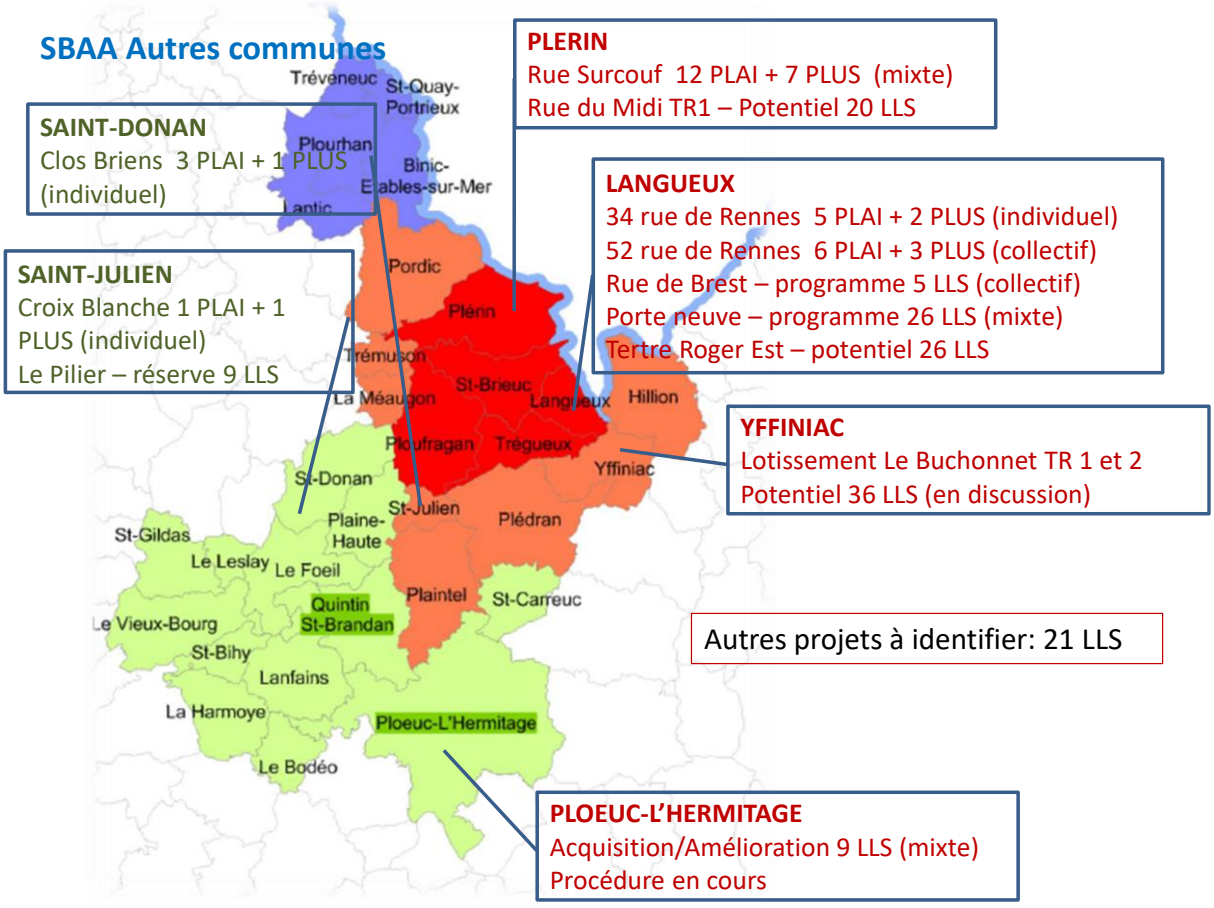
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Plan de reconstitution du parc TBH – Ville de Saint-Brieuc



Plan	Nom Programme	Localisation	Détail
A	Balzac R1 Balzac R2	N7/07 - Rue Balzac	16 PLUS (collectif) 12 PLUS (individuel)
B	Domaine St Clément	F7/G7 – Bld Robert Schuman/Bld Armorique	7 PLAI + 1 PLUS (individuel)
C	Champagne	F7/F8 – 17 rue de Champagne Ville Hélio	2 PLAI (individuel)
D	Théodule Ribot	H6/I6 – 103 rue Théodule Ribot	10 PLAI + 2 PLUS (individuel)
E	Ville Bougault	M10 – Rue Ville Bougault/rue Paul Bert	22 PLAI + 3 PLUS (mixte)
F	Cuverville 3	Réserve foncière TBH	Potentiel 10 LLS
G	Colombier 2	Réserve foncière TBH	Potentiel 12 LLS
	Acquisition/amélioration	À identifier	Objectif 10 LLS

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A



SAINT-DONAN
Clos Briens 3 PLAI + 1 PLUS (individuel)

SAINT-JULIEN
Croix Blanche 1 PLAI + 1 PLUS (individuel)
Le Pilier – réserve 9 LLS

PLERIN
Rue Surcouf 12 PLAI + 7 PLUS (mixte)
Rue du Midi TR1 – Potentiel 20 LLS

LANGUEUX
34 rue de Rennes 5 PLAI + 2 PLUS (individuel)
52 rue de Rennes 6 PLAI + 3 PLUS (collectif)
Rue de Brest – programme 5 LLS (collectif)
Porte neuve – programme 26 LLS (mixte)
Tertre Roger Est – potentiel 26 LLS

YFFINIAC
Lotissement Le Buchonnet TR 1 et 2
Potentiel 36 LLS (en discussion)

Autres projets à identifier: 21 LLS

PLOEUC-L'HERMITAGE
Acquisition/Amélioration 9 LLS (mixte)
Procédure en cours

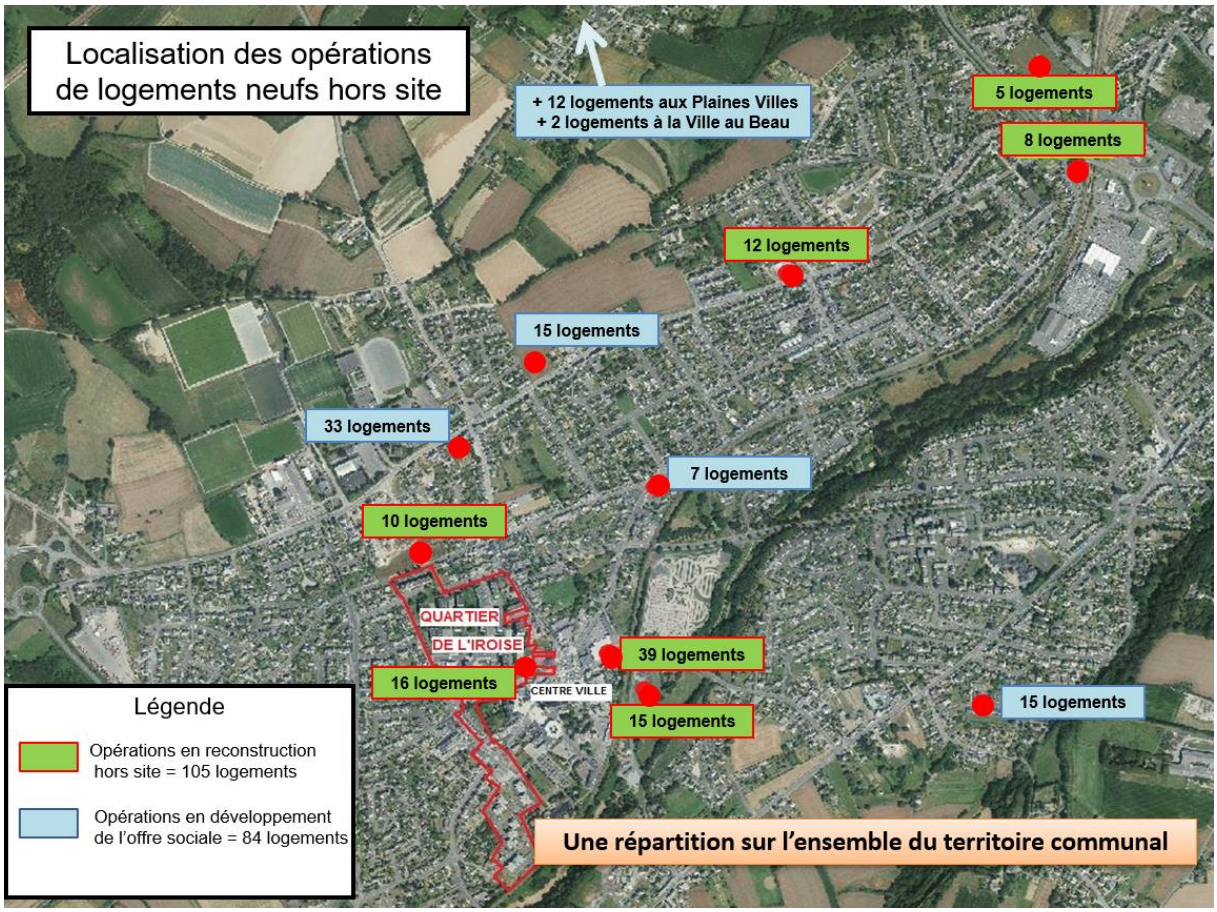
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Synthèse de la programmation proposée par TBH

		PROGRAMMATION		< 2018		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
		PRODUCTION		<2019		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026		
		LIVRAISON		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
Statut TBH	**Opération**	**Commune**	**Programmation**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**LLS**	**Total**	**Proba-bilité >90%**
SAINT-BRIEUC														
Programmé	Balzac 1 CC SUR SITE	Saint-Brieuc	3.Livraison						12				12	12
Programmé	Balzac 2 SUR SITE	Saint-Brieuc	3.Livraison							16			16	16
Réserve Foncière	103 Théodule Ribot	Saint-Brieuc	3.Livraison					12					12	
Réserve Foncière	17 rue Champagne	Saint-Brieuc	3.Livraison				2						2	2
Réserve Foncière	Colombier 2	Saint-Brieuc	3.Livraison									12	12	
Réserve Foncière	Cuverville 3	Saint-Brieuc	3.Livraison									10	10	
Réserve Foncière	Domaine St Clément	Saint-Brieuc	3.Livraison					8					8	
Réserve Foncière	La ville Bougault	Saint-Brieuc	3.Livraison						25				25	25
Non identifié	Acquisition Amélioration	Saint-Brieuc								10			10	
AUTRES COMMUNES														
Programmé	34 rue de Rennes (DIA le Coq)	Langueux SRU	3.Livraison				7						7	7
Programmé	52 rue de Rennes (échange LClz)	Langueux SRU	3.Livraison			6							6	6
Opportunité	Tertre Roger Est	Langueux SRU						13		13			26	
Programmé	Rue Surcouf	Plérin SRU	3.Livraison			19							19	19
Opportunité	Rue du Midi TR1	Plérin SRU	3.Livraison								20		20	
En négociation	Buchonnet	Yffiniac SRU	3.Livraison				20						20	
Programmé	Acquisition Amélioration	Ploeuc l'Hermitage						9					9	
Opportunité	Ecole Eglise	Saint-Donan	3.Livraison								4		4	

Ploufragan / L'Iroise

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A



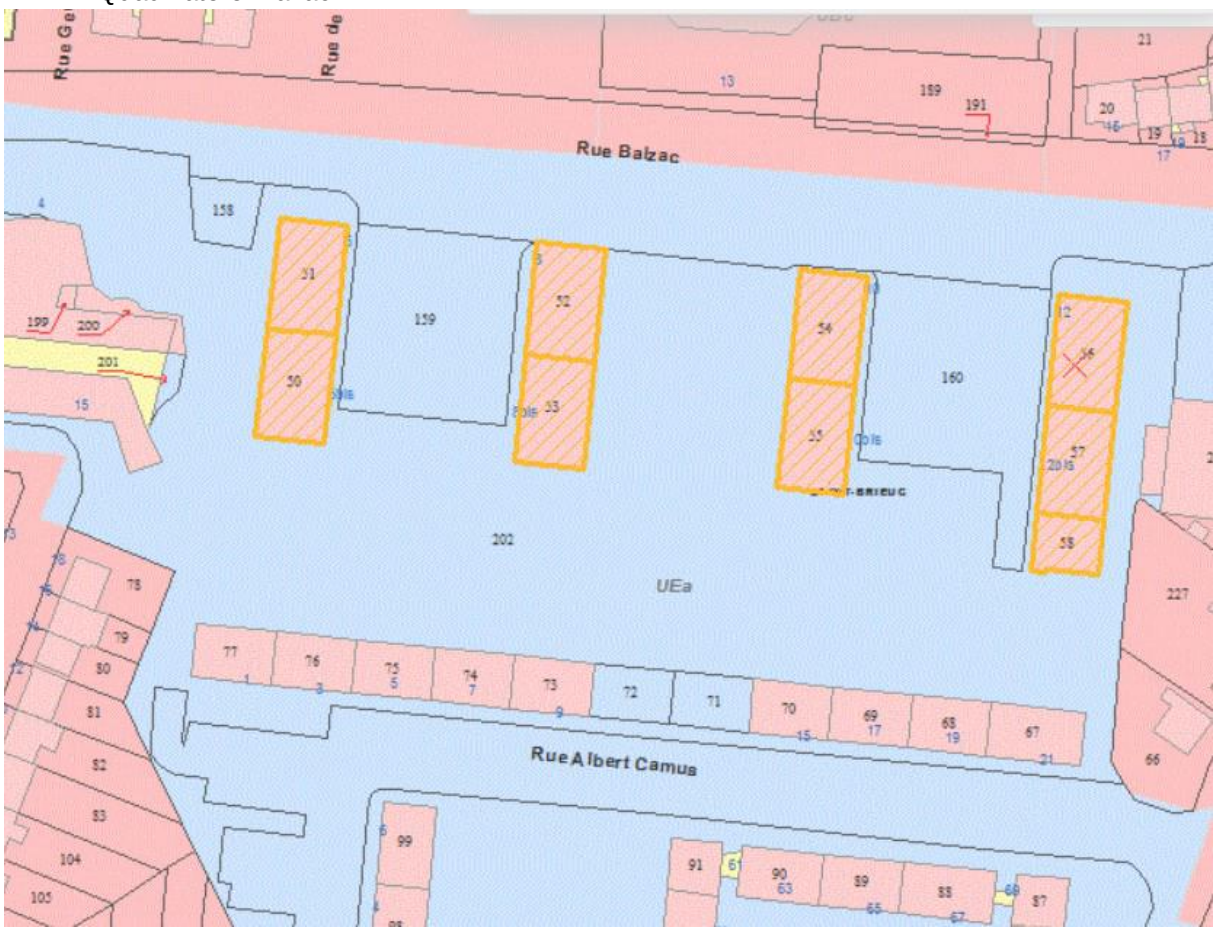
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Carte des propriétés foncières avant réalisation du projet

Quadrilatère Blazac

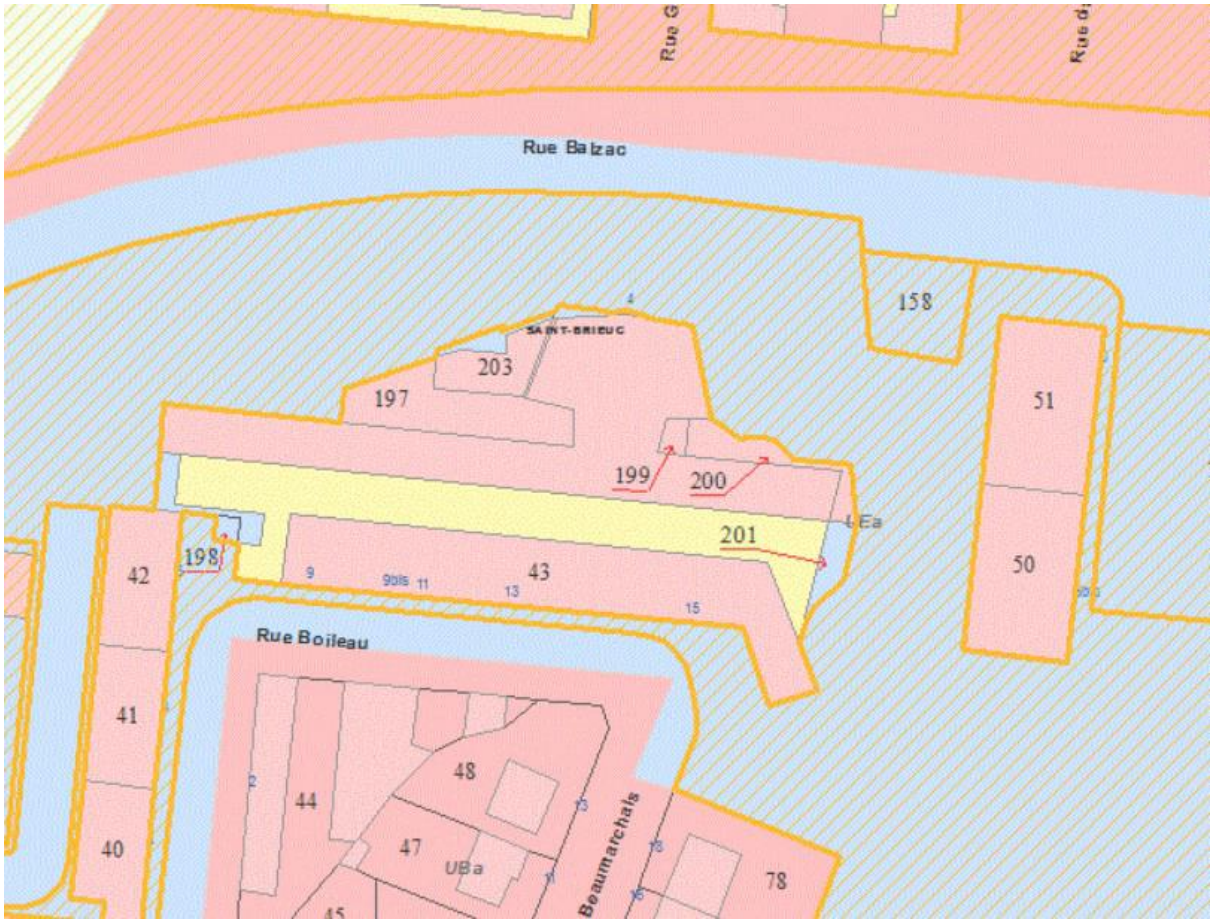


DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Références cadastrales	Superficie M²	Propriétaire
CE 50	353	TERRE ET BAIE HABITAT
CE 51	361	
CE 52	358	
CE 53	349	
CE 54	349	
CE 55	339	
CE 56	348	
CE 57	348	
CE 58	178	
CE 159	1500	VILLE DE SAINT-BRIEUC
CE 160	1690	
CE 202 (p)	9550	

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

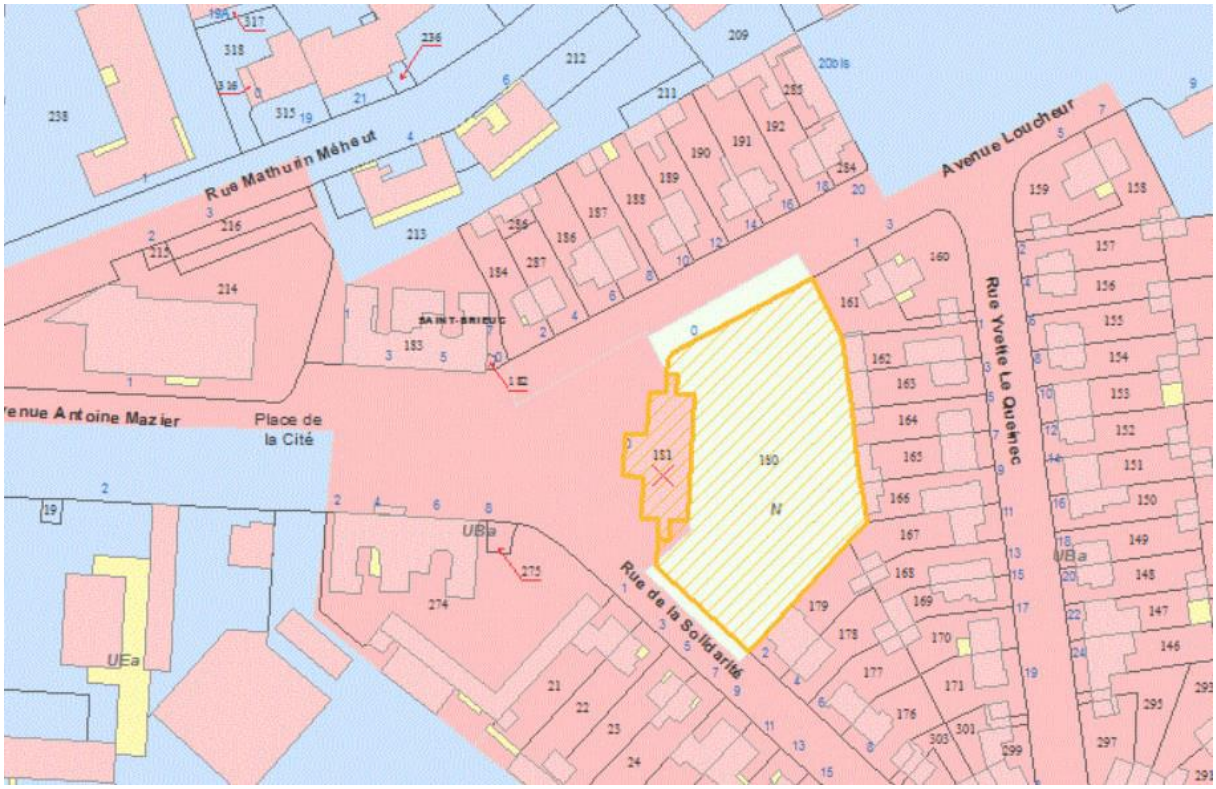
Centre commercial Balzac



Références cadastrales	Superficie M²	Propriétaire
CE 202(p)		VILLE DE SAINT-BRIEUC
CE 43	2609	COPRO 9 RUE BOILEAU La Ville est propriétaire de 5 lots dans la copropriété Lots n° 118 – 68 – 133 – 98 et 135
CE 197	225	
CE 198	13	
CE 199	19	
CE 200	96	
CE 201	48	
CE 203	123	DE LA VALLEE Représenté par M. Eric LACROIX

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

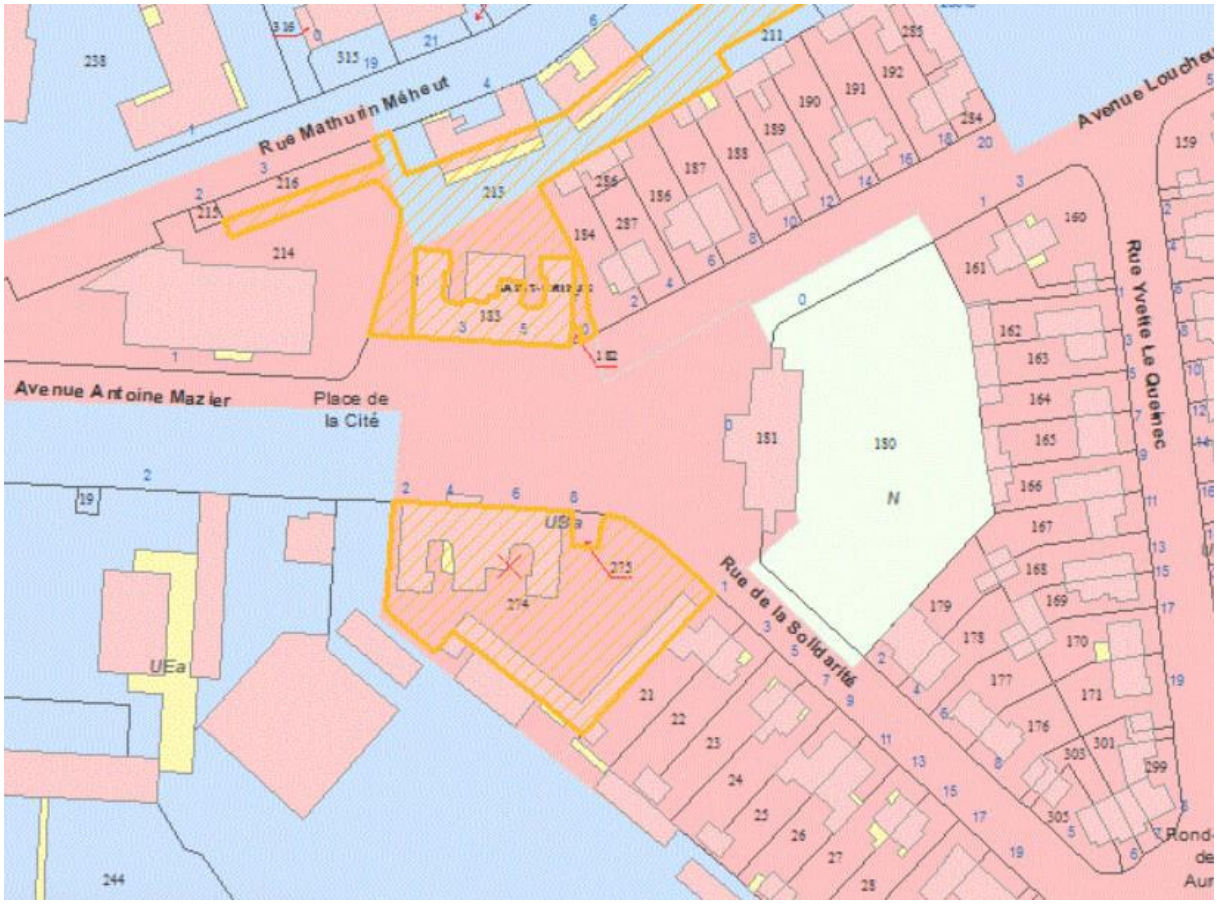
Place de la Cité, ancien cinéma



Références cadastrales	Superficie M²	Propriétaire
CD 180	2900	VILLE DE SAINT-BRIEUC
CD 181	407	

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

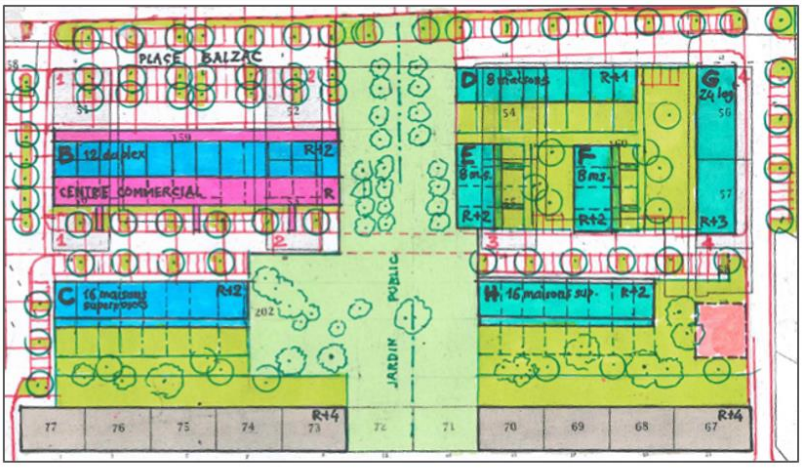
Place de la Cité, immeubles Terre et Baie Habitat



Références cadastrales	Superficie M²	Propriétaire
CD 183	462	TERRE ET BAIE HABITAT
CD 213	2252	
BY 274	2122	TERRE ET BAIE HABITAT
BY 275	46	SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Etat du foncier à l'issue du projet



La programmation envisagée

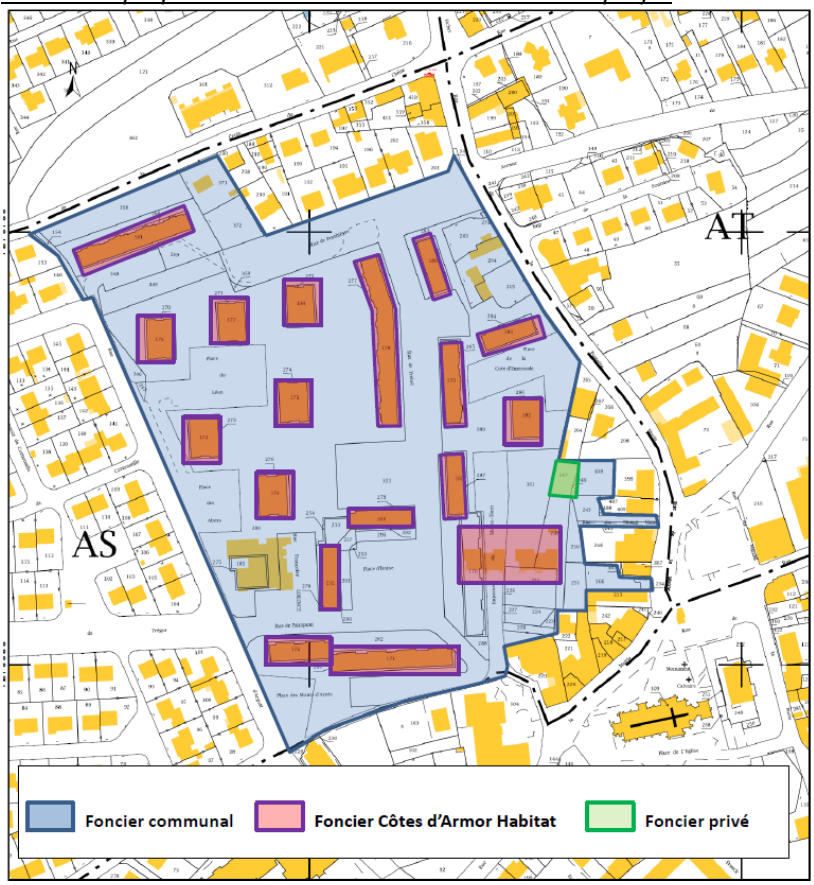
- **B** LLS collectif PLUS 12 logements (17%)
- **C** LLS individuel PLUS 16 logements (13%)
- **D** Accession sociale 8 logements (9%)
- **E** + **F** Locatif libre 2 fois 8 logements (18%)
- **G** Accession 24 logements (26%)
- **H** Accession 16 logements (17%)

92 logements au total

- 64 logements en diversification (70%)
- 28 LLS (30%)

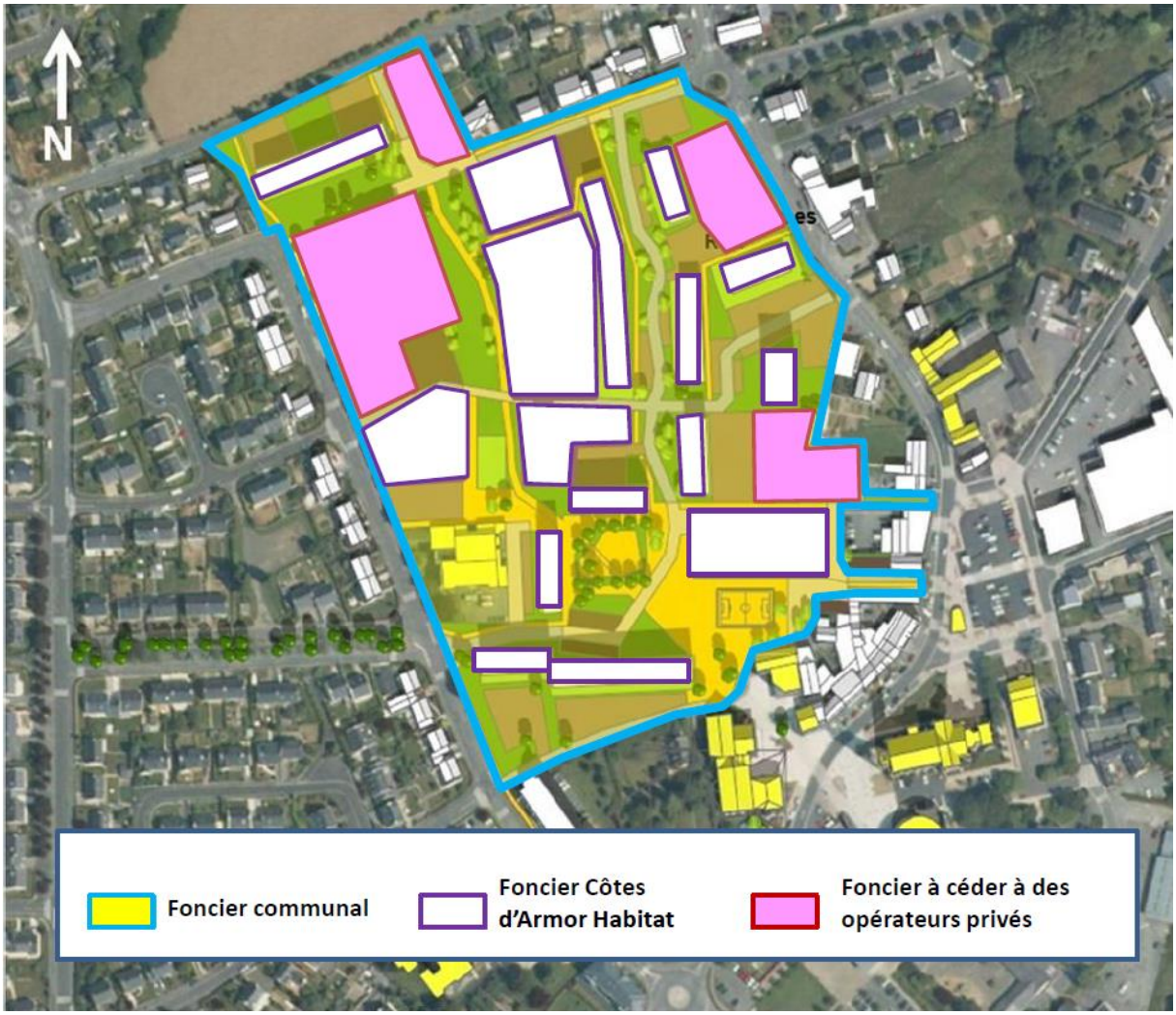
Ploufragan / L'Iroise

Carte des propriétés foncières avant réalisation du projet



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Carte des propriétés foncières après réalisation du projet



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE A12 Plan du foncier permettant d'identifier les contreparties foncières transférées à Foncière Logement – Sans objet

Sans objet

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

Sans objet.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

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

Au total, les contreparties cédées représentent 35 droits de réservation de logements locatifs sociaux pour 30 ans, correspondant à 14,6% du nombre de logements locatifs sociaux dont la construction et la requalification est financée par l'Agence dans le cadre de la présente convention pluriannuelle (et le cas échéant dans le cadre du protocole de préfiguration).
Ces droits se répartissent en :

- 23 droits de réservation correspondant à 12,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits hors QPV,
- 13 droits de réservation correspondant à 17,5 % du nombre de logements locatifs sociaux construits et requalifiés en QPV,
- 7 droits de réservation correspondant à 20 % du nombre de logements locatifs sociaux requalifiés en QPV dont le coût serait supérieur à 45000 € par logement.

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

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

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

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

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

Au titre des logements locatifs sociaux reconstitués hors-site et financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, 23 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur des logements situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également hors quartier prioritaire de la politique de la ville.

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

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
SAINT-BRIEUC – rue Théodule Ribot	Terre et Baie Habitat	10 PLAI - 2 PLUS	2024	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	1 Individuel PLUS
SAINT-BRIEUC – 17 rue de Champagne	Terre et Baie Habitat	2 PLAI	2022	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLAI	1 Individuel PLAI
SAINT-BRIEUC – Ville Bougault	Terre et Baie Habitat	22 PLAI - 3 PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 3	1 PLUS 2 PLAI	1 Individuel PLUS 2 collectifs PLAI
SAINT-BRIEUC - Domaine Saint-Clément	Terre et Baie Habitat	7 PLAI - 1 PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	1 Individuel PLUS
PLERIN - Surcouf	Terre et Baie Habitat	12 PLAI - 7 PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 2	PLUS	Individuels PLUS
LANGUEUX - 34 rue de Rennes	Terre et Baie Habitat	5 PLAI - 2 PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	Individuel PLUS
LANGUEUX - 52 rue de Rennes	Terre et Baie Habitat	6 PLAI - 3 PLUS	2021	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	Individuel PLUS
SAINT-DONAN - Le Clos Briens	Terre et Baie Habitat	3 PLAI - 1 PLUS	2023	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	Individuel PLUS
SAINT-JULEIN - Lot. Croix Blanche	Terre et Baie Habitat	1 PLAI - 1 PLUS	2023	Logement non réservé de l'OPH : 1	PLUS	Individuel PLUS
Saint-Brieuc Armor Agglomération, ville de Saint-Brieuc*	Terre et Baie Habitat	13 PLAI - 2 PLUS	/	Logement non réservé de l'OPH : 2	PLUS	1 Individuel-PLUS / 1 Individuel PLAI
Saint-Brieuc Armor Agglomération, ville de Saint-Brieuc*	Terre et Baie Habitat	5 PLAI AA - 5 PLUS AA	/	Logement non réservé de l'OPH : 1	/	1 Individuel PLAI
Saint-Brieuc Armor Agglomération, hors ville de Saint-Brieuc*	Terre et Baie Habitat	40 PLAI - 29 PLUS	/	Logement non réservé de l'OPH : 8	PLUS	4 Individuel PLAI / 4 Individuel PLUS

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

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

1. **Concernant les opérations de requalification de logements locatifs sociaux**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

- Les opérations de requalification en milieu occupé

Sans objet.

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

Au total 7 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux dans les immeubles dont la requalification en milieu occupé est financée dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, en mobilisant en priorité les logements vacants. Ces droits sont répartis en :
7 droits de réservation sur les logements locatifs sociaux dont la requalification aurait un coût supérieur à 45000 € par logement.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de mise à disposition des logements à Action Logement Services (au premier congé enregistré). Ils seront mobilisés prioritairement sur les contingents non réservés des organismes HLM. Dans l'hypothèse où cela ne permet pas de couvrir l'ensemble des droits de réservation pour Action Logement Services, le solde des droits de réservation sera mobilisé sur les contingents publics.
Ces droits pourront porter sur les opérations spécifiquement financées par l'ANRU ou, après accord entre Action Logement Services et le titulaire du droit, sur d'autres opérations équivalentes situées également dans le quartier prioritaire de la politique de la ville.

Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[10] :

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Saint-Brieuc 3, 4, 5 et 6 place de la Cité	Terre et Baie Habitat	PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 7	T1 bis, T2, T3	/

*adresse précise et nom de la commune

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

Au total 13 droits de réservation sont mis à disposition d'Action Logement Services sur les logements locatifs sociaux reconstitués par dérogation dans un quartier prioritaire de la politique de ville financés dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Ces droits de réservation sont accordés pour une durée de 30 ans à partir de la date de livraison des logements et mobilisés sur le contingent non réservé de l'organisme HLM.
Pour ces droits de réservation sur site, la répartition suivante est envisagée[2] :

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Localisation visée*	Organisme HLM	Type de produit	Date prévisionnelle de mise à disposition	Nombre de droits de réservation par contributaire	Typologies de logements visées	Commentaires qualitatif
Plateau-Europe-Balzac – Rue Balzac	Terre et Baie Habitat	PLUS	2023/2024	Logement non réservé de l'OPH : 2	/	Individuel
Plateau-Europe-Balzac – Rue Balzac	Terre et Baie Habitat	PLUS	2023/2024	Logement non réservé de l'OPH : 3	/	Collectif
Quartier de l'Iroise – Ilot C Ploufragan	Côtes d'Armor Habitat	PLUS	2021	Logement non réservé de l'OPH : 1	1 T3	Collectifs
Quartier de l'Iroise – Ilot D Ploufragan	Côtes d'Armor Habitat	PLUS	2021	Logement non réservé de l'OPH : 2	1 T2 1 T3	Intermédiaires
Quartier de l'Iroise – Ilot E Ploufragan	Côtes d'Armor Habitat	PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 4	1 T2, 2 T3 1 T4	Intermédiaires
Quartier de l'Iroise – Ilot F Ploufragan	Côtes d'Armor Habitat	PLUS	2022	Logement non réservé de l'OPH : 1	1 T5	Pavillons

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

C - Dispositions communes

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

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

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

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

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

Pour les logements dont la durée de réservation consentie au réservataire initial du logement est inférieure à 30 ans, le réservataire s'engage, dans la convention ad-hoc évoquée ci-dessus le liant à Action Logement Services, à prolonger le droit de réservation au profit d'Action Logement Services jusqu'à 30

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ans, le cas échéant, par la mise à disposition du droit de réservation d'un autre logement, à l'expiration du droit de réservation du premier logement rétrocédé

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

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

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

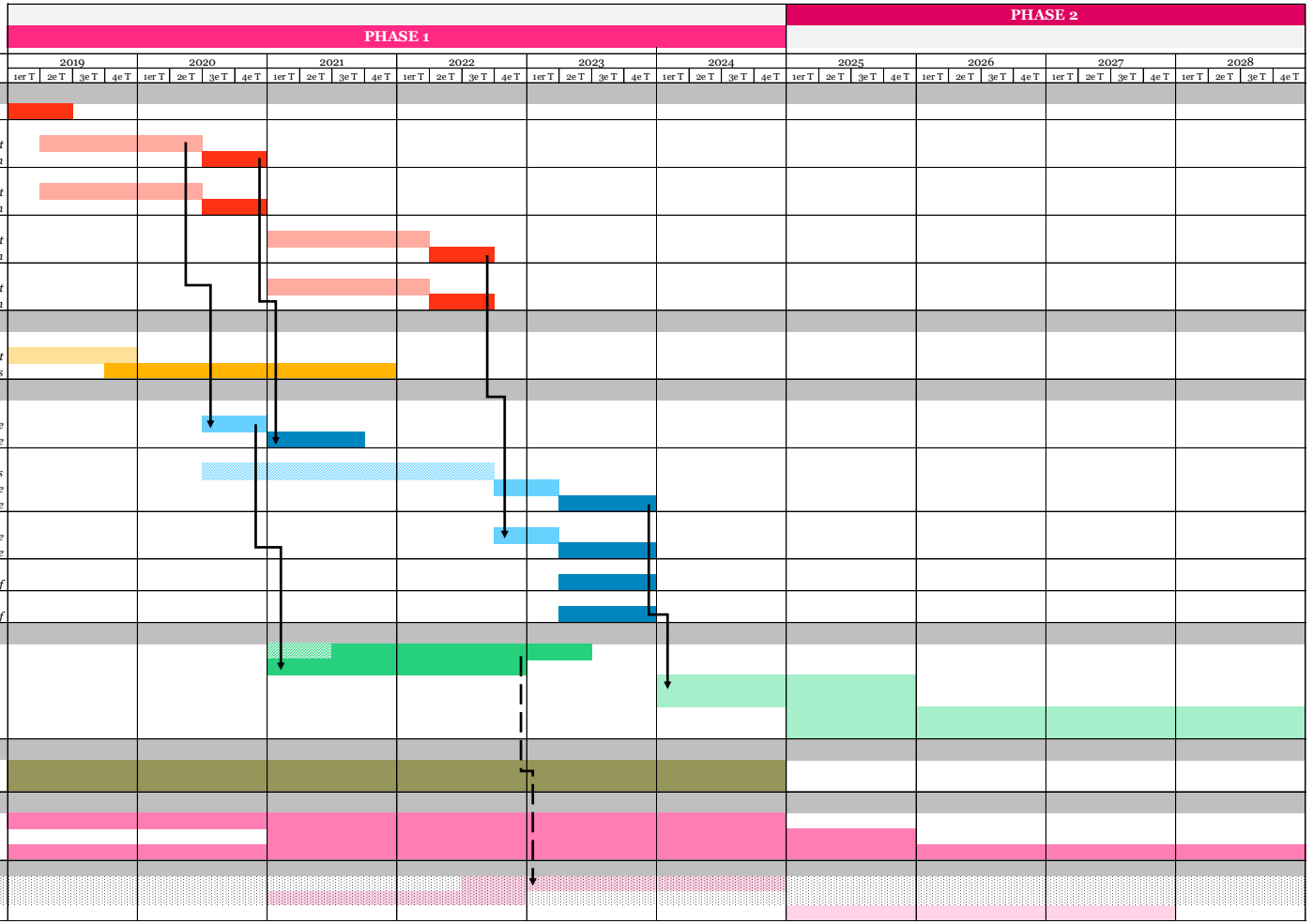
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

C - Synthèse de la programmation opérationnelle et financière :

ANNEXE C1 Échéancier prévisionnel présentant l'enchaînement des opérations

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

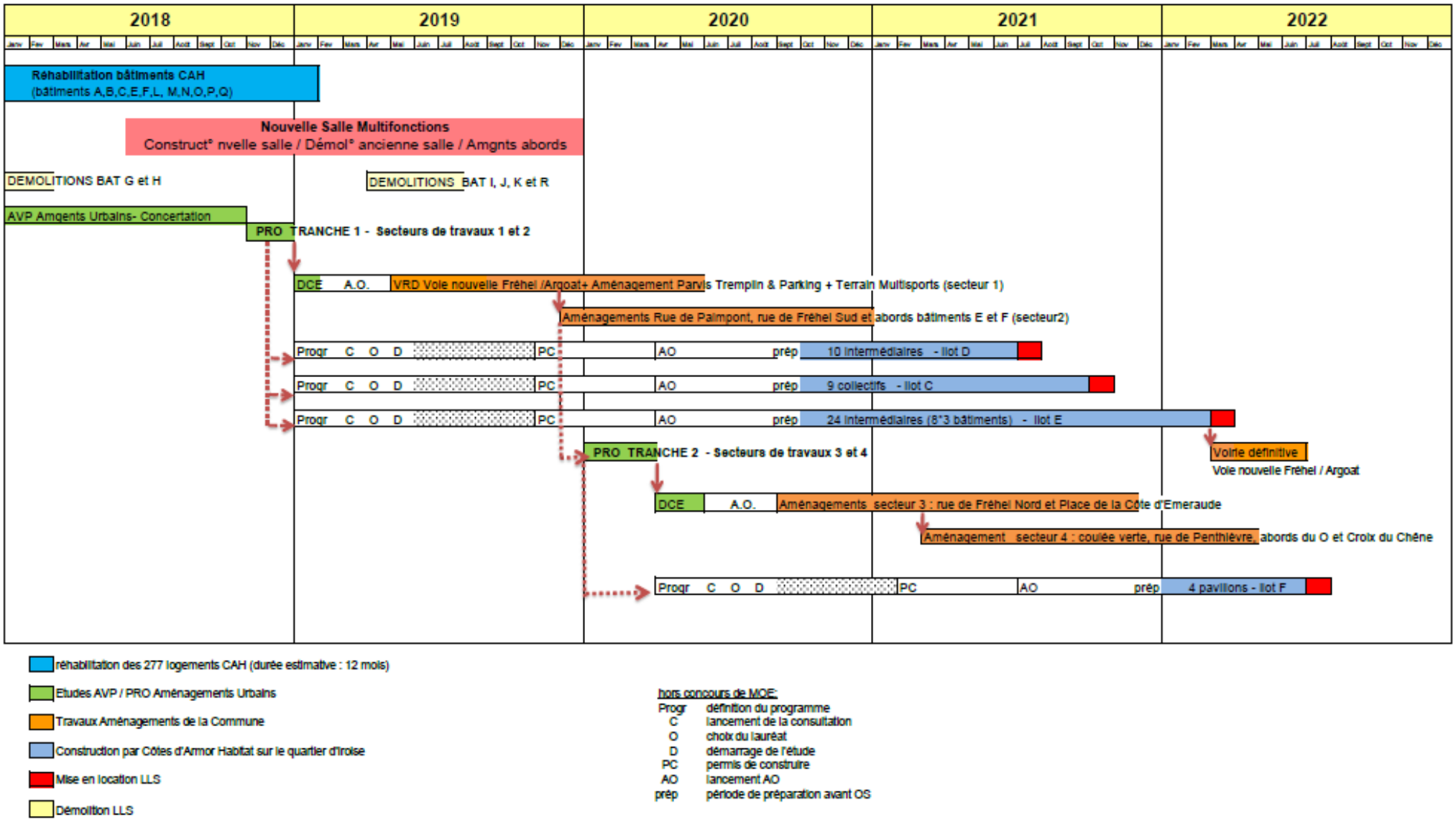
NPRU Saint-Brieuc Quartier Balzac-Place de la Cité-Ginglin
Planning prévisionnel des opérations



MOA	Opérations
	Démolitions
Ville	Ancienne piscine Gernugan
TBH	6/6 bis rue Balzac *Relogement* *Démolition*
TBH	8/8 bis rue Balzac *Relogement* *Démolition*
TBH	10/10 bis rue Balzac *Relogement* *Démolition*
TBH	12/12 bis rue Balzac *Relogement* *Démolition*
	Réhabilitations
TBH	Place de la Cité (39 logts) *Relogement* *Réhabilitations*
	Espaces publics
Ville	Balzac rue ouest (vers rue Beaumarchais/rue Camus) *Voirie primaire* *Voirie définitive*
Ville	Balzac rue nord *Entretien des voiries pendant les travaux de démolitions* *Voirie primaire* *Voirie définitive*
Ville	Balzac rue est *Voirie primaire* *Voirie définitive*
Ville	Balzac parkings extérieurs logements sociaux et commerces *Aménagement définitif*
Ville	Place Balzac & jardin public *Aménagement définitif*
	Constructions sur site
TBH	Opération mixte / logements sociaux / linéaire commercial / Maison du Jardinage
TBH	Balzac Logements locatifs sociaux (16 logts PLUS)
Opérateur à définir	Balzac Logements locatifs libres AFL (16 logements)
Opérateur à définir	Balzac Accession sociale (8 logements)
Opérateur à définir	Balzac Promotion privée (16 logements)
Opérateur à définir	Balzac Promotion privée (24 logements)
	Reconstitution de l'offre démolie hors site
TBH	Reconstitution hors site 126 LLS PLAI (59 collectifs et 67 individuels)
TBH	Reconstitution hors site 56 LLS PLUS individuels
	Urbanisme transitoire et communication
Vert le Jardin	Jardin Ressources / terrain Europe
Opérateur à définir	Occupation culturelle des friches
Ville	Communication / Changement d'image
	Commerces et Services
Ville	Rénovation centre commercial Balzac
Conseil Citoyen	Œuvre d'art Les Nouveaux Commanditaires
Ville	Pôle Vie de Quartier

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise



DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

TABLEAU 1 / Conventionnement NPRU : 2019 - 2024

Groupe d'opérations	Opération	Maitre d'ouvrage	Date d'engagement prévisionnelle	Coût			Base de financement ANRU	Financeurs																				Prêts				
								ANRU		Etat		Agglo.		Ville		TBH		CDC		EPARECA		Région		Départ.		ANAH		Autres / En attente		Action Logement			Caisse des Dépôts	
				HT	TVA	TTC		Sub.	%	Sub.	%	Coût	%	Coût	%	Emprunts / fds propres	%	Inv. / fds	%	Inv.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Prêts	Equiv. Sub.	%	Prêts	%
01 - Ingénierie	Ingénierie interne Ville (5 ans / cumul différents postes dédiés)	Ville	1er semestre 2019	*287 500*	-	*287 500*	287 500		0%		0%		0%	287 500	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Ingénierie interne Agglomération (5 ans / cumul différents postes dédiés)	Agglomération	1er semestre 2019	*287 500*	-	*287 500*	287 500		0%		0%	287 500	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Concertation-Dialogue-Mémoire de quartier (10 ans)	Ville	1er semestre 2019	*180 000*	*20%*	*216 000*	180 000		0%		0%		0%	180 000	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Etudes commerces et immobilier à vocation ESS	Ville/CDC/ Epareca	2ème semestre 2017	*18 684*	*20%*	*22 421*	18 684		0%		0%		0%	6 228	33%		0%	6 228	33%	6 228	33%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	AMO complémentaire opérations commerces	Ville/CDC	1er semestre 2019	*40 000*	*20%*	*48 000*	40 000		0%		0%		0%	20 000	50%		0%	20 000	50%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Etude de programmation école	Ville	1er semestre 2019	*50 000*	*20%*	*60 000*	50 000		0%		0%		0%	50 000	100%		0%				0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Etude de programmation d'un nouvel équipement public Pôle de Vie de Quartier	Ville	1er semestre 2021	*100 000*	*20%*	*120 000*	100 000		0%		0%		0%	100 000	100%		0%				0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Architecte conseil	Ville	1er semestre 2019	*83 333*	*20%*	*100 000*	83 333		0%		0%		0%	83 333	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	AMO SBAA (suivi - animation)	Agglomération	1er semestre 2019	*180 000*	*20%*	*216 000*	180 000		0%		0%	180 000	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	AMO OPCU (10 ans)	Ville	1er semestre 2019	*375 000*	*20%*	*450 000*	375 000		0%		0%		0%	375 000	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
02-Aménagement	Déconstruction 279 logements sociaux Balzac	TBH	2ème semestre 2020	*7 696 188*	*10%*	*8 465 806*	7 696 188	6 034 358	78%		0%	793 994	10%		0%	867 836	11%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Déconstruction ancienne piscine Gernugan	Ville	1er semestre 2019	*250 000*	*20%*	*300 000*	250 000		0%		0%	197 000	79%	53 000	21%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
	Aménagement des espaces publics + réseaux : voirie primaire **	Ville	2ème semestre 2020	*1 000 000*	*20%*	*1 200 000*	1 000 000		0%		0%		0%	711 073	71%		0%		0%		0%	288 927	29%		0%		0%		0%			0%		0%
	Aménagement des espaces publics : voirie définitive **	Ville	1er semestre 2022	*4 000 000*	*20%*	*4 800 000*	4 000 000		0%		0%		0%	4 000 000	100%		0%		0%		0%	***	0%		0%		0%		0%			0%		0%
03-Programmes immobiliers	Réhabilitation 39 logements sociaux place de la Cité et accompagnement du chantier (commerçants, usagers)	TBH	1er semestre 2020	*3 315 000*	*10%*	*3 646 500*	3 315 000	585 000	18%		0%	331 500	10%		0%	1 231 500	37%		0%		0%	1 050 000	32%	117 000	4%		0%		0%	1 404 000	*393 120*	42%		0%
	Reconstitution sur site 16 LLS PLUS collectifs	TBH	1er semestre 2021	*1 920 000*	*10%*	*2 112 000*	1 920 000		0%		0%	184 000	10%	184 000	10%	1 488 000	78%		0%		0%		0%	64 000	3%		0%		0%	107 200	*48 240*	6%	1 598 400	83%
	Reconstitution sur site 12 LLS PLUS (+ cellules commerciales en VEFA)	TBH	2ème semestre 2021	*1 560 000*	*10%*	*1 716 000*	1 560 000		0%		0%	138 000	9%	138 000	9%	1 236 000	79%		0%		0%		0%	48 000	3%		0%		0%	80 400	*36 180*	5%	1 311 000	84%
	Reconstitution hors site 126 LLS PLAI : - 59 collectifs et 67 individuels - 60 Ville de Saint-Brieuc, dont 5 en acquisition-amélioration - 66 hors Ville de Saint-Brieuc	TBH	1er semestre 2019 (début)	*15 790 000*	*10%*	*17 369 000*	15 790 000	793 800	5%		0%	1 218 000	8%	580 000	4%	12 119 200	77%		0%		0%		0%	441 000	3%		0%	638 000	4%	1 283 800	*680 414*	8%	10 407 545	66%
	Reconstitution hors site 56 LLS PLUS : - 12 Ville de Saint-Brieuc, dont 5 en acquisition-amélioration - 44 hors Ville de Saint-Brieuc	TBH	1er semestre 2019 (début)	*7 280 000*	*10%*	*8 008 000*	7 280 000		0%		0%	515 500	7%	110 464	2%	6 137 000	84%		0%		0%		0%	112 000	2%		0%	405 036	6%	750 300	*337 635*	10%	4 625 576	64%
	Opération logements accession à la propriété 8 logements	A définir	1er semestre 2024	*1 040 000*	*5,5%*	*1 097 200*	1 040 000		0%		0%	28 000	3%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	1 012 000	97%			0%		0%
	Maison du jardinage / Ferme urbaine	Ville	2ème semestre 2021	*300 000*	*20%*	*360 000*	300 000		0%		0%		0%	150 000	50%		0%		0%		0%	150 000	50%		0%		0%		0%			0%		0%
	Œuvre d'art en lien avec les Conseils Citoyens	Ville	1er semestre 2021	*100 000*	*20%*	*120 000*	100 000		0%		0%		0%	100 000	100%		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%			0%		0%
TOTAL Periode 1 - 2019-2024				*45 853 205*		*51 001 927*	**45 853 205**	**7 413 158**	**16%**	**0**	**0%**	**3 873 494**	**8%**	**7 128 598**	**16%**	**23 079 536**	**50%**	**26 228**	**0%**	**6 228**	**0%**	**1 488 927**	**3%**	**782 000**	**2%**	**0**	**0%**	**2 055 036**	**4%**	3 625 700	*1 495 589*	8%	17 942 521	39%

1 Exprimé à titre indicatif par Terre et Baie Habitat

** Espaces publics : les réseaux humides seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Agglomération (Service des Eaux)

*** Sollicitation envisagée auprès de la Région au-delà de 2020

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

TABLEAU 2 / Actions d'accompagnement de l'ANRU 2

Groupe d'opérations	Opération	Maitre d'ouvrage	Date d'engagement prévisionnelle	Coût HT	Coût TVA	Coût TTC	Base de financement ANRU	Financeurs																				Prêts				
								ANRU		Etat		Agglo.		Ville		TBH		CDC		EPARECA		Région		Départ.		ANAH		Autres / En attente		Action Logement			Caisse des Dépôts	
								Sub.	%	Sub.	%	Coût	%	Coût	%	Emprunts / fds propres	%	Inv. / fds	%	Inv.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Prêts	Equiv. Sub.	%	Prêts	%
03 - Programmes immobiliers	Actions sur les copropriétés : - La Fayette (48 logements) - Alfred de Vigny (130 logements) - Rostand / La Rose (12 logements) - Europe / Les Douanes (17 logements)	Copropriété	A déterminer en fonction du bilan OPAH Copros réalisé en 2019	*3 105 000*	*10%*	*3 415 500*	3 105 000		0%		0%		0%	93 150	3%		0%		0%		0%		0%		0%	1 086 750	35%	1 925 100	62%	- €	- €	0%	- €	0%
	Travaux école	Ville	A déterminer en fonction de l'étude de programmation		-		A déterminer		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-				-		-
	Nouvel équipement public Pôle de Vie de Quartier	Ville	A déterminer en fonction de l'étude de programmation	*5 000 000*	*20%*	*6 000 000*	5 000 000		0%		0%		0%	5 000 000	###		0%		0%		0%		0%		0%		0%		0%	- €	- €	0%	- €	0%
TOTAL Actions d'accompagnement de l'ANRU 2				*8 105 000*	-	*9 415 500*	**8 105 000**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**5 093 150**	**63%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 086 750**	**13%**	**1 925 100**	**24%**	***- €***	***- €***	***0%***	***- €***	***0%***

TABLEAU 3 / Report au titre du prochain avenant à la convention ANRU (2019)

Groupe d'opérations	Opération	Maitre d'ouvrage	Date d'engagement prévisionnelle	Coût HT	Coût TVA	Coût TTC	Base de financement ANRU	Financeurs																				Prêts				
								ANRU		Etat		Agglo.		Ville		TBH		CDC		EPARECA		Région		Départ.		ANAH		Autres / En attente		Action Logement			Caisse des Dépôts	
								Sub.	%	Sub.	%	Coût	%	Coût	%	Emprunts / fds propres	%	Inv. / fds	%	Inv.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Sub.	%	Prêts	Equiv. Sub.	%	Prêts	%
03 - Programmes immobiliers	Réhabilitation et changement d'usage du centre commercial : création du pôle ESS	Ville	Avant 2024 à définir	-	-	-	2 300 000		0%		0%		0%	600 000	26%		0%	1 000 000	43%		0%		0%		0%		0%	700 000	30%	- €	- €	0%	- €	0%
	Création d'un nouveau centre commercial (acquisition + création)	EPARECA	Avant 2024 à définir	-	-	-	2 200 000		0%		0%		0%		0%		0%	500 000	23%	1 100 000	50%		0%		0%		0%	600 000	27%	- €	- €	0%	- €	0%
TOTAL Avenant à la convention				-	-	-	**4 500 000**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**600 000**	**13%**	**0**	**0%**	**1 500 000**	**33%**	**1 100 000**	**24%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**0**	**0%**	**1 300 000**	**29%**	***0***	***0***	***0%***	***0***	***0%***

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT DU PROJET URBAIN RESTANT A REALISER

	COUT HT de L'OPERATION	ANRU N.P.N.R.U.	ANRU (Autres actions)	REGION	DEPARTEMENT	S.B.A.A.	PRÊTS CDC	PRÊTS BONIFIES ACTION LOGEMENT	AUTRES	BAILLEUR FONDS PROPRES	VILLE FONDS PROPRES	TOTAL
DEMOLITION 120 logts Côtes d'Armor Habitat	2 176 592 €	478 000 €	0 €	0 €	480 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 218 592 €	0 €	2 176 592 €
RECONSTRUCTION 47 logts sur site Côtes d'Armor Habitat	6 213 778 €	0 €	0 €	0 €	141 000 €	229 360 €	4 643 940 €	314 900 €	0 €	884 578 €	0 €	6 213 778 €
REHABILITATIONS 277 logts Côtes d'Armor Habitat	7 045 731 €	0 €	0 €	0 €	423 810 €	423 810 €	5 493 538 €	0 €	0 €	704 573 €	0 €	7 045 731 €
AMENAGEMENTS URBAINS Ville de Ploufragan	3 000 000 €	0 €	P.I.A. Jeunesse 115 000 €	482 245 €	371 029 €	0 €	0 €	0 €	Cessions de terrains 681 310 €	0 €	1 350 416 €	3 000 000 €
SALLE MULTI FONCTIONS Ville de Ploufragan	934 341 €	130 046 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	804 295 €	934 341 €
Total par financeurs	CAH: 15 436 101 € VILLE: 3 934 341 €	608 046 €	115 000 €	482 245 €	1 415 839 €	653 170 €	10 137 478 €	314 900 €	681 310 €	2 807 743 €	2 154 711 €	19 370 442 €

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE C3 Fiches descriptives des opérations programmées

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Réhabilitation 39 LLS Place de la Cité – SAINT-BRIEUC – BBC
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) **:** 636-6022005-33-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le site immobilier est propriété du bailleur depuis son origine. Construit en 1934 , il est dû à l'architecte Adolphe le Gouellec et s'inscrit dans l'ensemble architectural qui comprend à l'origine une "Maison Commune" et une Cité Jardin (Ville Ginglin) . Aujourd'hui, la place de la Cité constitue un point de passage d'entrée de ville, elle est traversée par la ligne de transport est-ouest (TEO), dans un paysage totalement urbanisé à proximité de la RN 12. Le quartier se caractérise par une grande diversité sociale et architecturale, où se mêlent immeubles collectifs, principalement propriété du bailleur TBH, et rues pavillonnaires en voie de gentrification. La proximité du campus et des résidences universitaires mais aussi d'équipements publics en font une localisation prisée des jeunes et des séniors non véhiculés. La Place de la Cité constitue un coeur de quartier, avec des commerces de proximité en pied des deux immeubles concernés par le projet .

Le style architecturale des façades est masqué par des travaux réalisés en 1988 (enduit uniforme et fermeture des loggias). Les multiples entrées en façade, sur les pignons et à l'arrière n'offrent pas une grande valeur ajoutée pour le faible nombre de logements.La taille réduite de ces derniers et leur confort rudimentaire (WC sur les loggias, douche ajoutée sur l'emprise de la cuisine), les planchers bois et l'absence totale de coffrage pour les passages de réseaux imposent une réhabilitation lourde par l'intérieur et une restauration des façades visant l'esprit architectural d'origine. La réduction du nombre de halls permettra d'optimiser les surfaces habitables pour inclure les éléments de confort moderne. Les loggias seront réouvertes et les menuiseries principales changées. L'isolation thermique et acoustique sera réalisée par l'intérieur. L'accessibilité sera favorisée par un ascenseur, au moins dans un bâtiment, dans les deux si le budget le permet.

La complexité du chantier à l'intérieur des immeubles nécessite le relogement des 17 locataires encore présents, dans une démarche d'accompagnement individuel des ménages. Des propositions sont déjà en cours pour répondre aux souhaits des ménages en portant une attention particulière à la faiblesse des ressources, la notion de "reste à vivre" sera privilégiée. Une difficulté du projet concerne la présence de commerces très prospères en pied des deux immeubles. Il est prévu de réduire au maximum les nuisances, en particulier pour l'accès des clients, par un phasage glissant des travaux de façade d'un immeuble à l'autre. La suppression de certains halls permettra aussi d'optimiser l'usage du RDC pour certains commerces, et d'introduire une ségrégation entre les flux de locataires et de clients. La concertation avec les commerçants est déjà engagée et le projet recueille un avis très favorable.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Place de la Cité – 22000 SAINT-BRIEUC – Immeubles A et B	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Sélectionner le territoire	

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

Principales caractéristiques et objet du financement Anru :			
Nature des logements requalifiés :	LLS	Nombre de LLS requalifiés :	37
Nombre de bâtiments :	2		
Nombre d'étages par bâtiment :		Nombre de relogement(s) généré(s), le cas échéant :	
Date et coût par logement de la dernière réhabilitation :	1998 – Isolation des façades et fermeture des loggias – 7 800 €/logement	% de relogement par rapport au nombre total de logements réhabilités :	
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	Label BBC Rénovation 2009	Modalités spécifiques de concertation :	Relogement des 17 ménages, avec examen et accompagnement individuel par les services du bailleur
Evolution des typologies :	Plus de petites typologies (T1bis, T2, T3) pour répondre à la demande	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Programme de travaux :	Restructuration complète de l'intérieur des bâtiments avec conservation des façades	Estimation des répercussions sur les charges des locataires (avant/après travaux) :	Travaux sur site inoccupé

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	16/04/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel Anru

SUBVENTION ANRU		
Assiette subventionnable :		**2 945 000,00 €**
Taux de subvention de base :		9,86 %
Majoration de taux pour label BBC :		10,00 %
Modulation du taux à la hausse pour plan CGLLS :		0,00 %
Taux de subvention retenu :		**19,86 %**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00 %	- €
Montant de la subvention ANRU :		**585 000,01 €**
PRÊT BONIFIE		
Total coûts de l'opération :		3 315 000,00 €
Volume du prêt bonifié retenu :		**1 403 999,99 €**
MONTANT TOTAL DES CONCOURS FINANCIERS DE L'ANRU		
Montant total subvention et vôlume de prêt bonfié :		**1 989 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 315 000,00 €	montant TTC :	3 646 500,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	331 500,00 €		
	DEPARTEMENT :	117 000,00 €		
	REGION :	1 050 000,00 €		
	BAILLEUR :	1 231 499,99 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	585 000,01 €		
	Total des co-financements :	3 315 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 403 999,99 €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :	1 403 999,99 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant	Sur un total de 37 logements réhabilités, 7 font l'objet d'une réservation au profit d'Action Logement (19 % du parc)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO)	**Intitulé de l'opération**
TERRE ET BAIE HABITAT	DECONSTRUCTION 279 LOGEMENTS SOCIAUX BALZAC
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*)
Groupe 17 Déconstruction des LLS BALZAC	636-6022005-21-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

Pour le quartier Balzac – place de la Cité, l'objectif principal du projet consiste à parachever l'action menée au titre du PNRU en favorisant la diversification de l'habitat et la mixité fonctionnelle. Afin de provoquer un changement radical d'image du quartier, le projet nécessite de passer par un acte emblématique fort : la déconstruction des quatre tours de Balzac stigmatisées socialement et techniquement obsolètes. La présente convention pluriannuelle s'appuie sur le dossier, élaboré à la suite du protocole de préfiguration (n° 384, signé le 14/04/2016) de Saint-Brieuc Armor Agglomération cofinancé par l'Anru, conformément au dossier type prévu à l'annexe II du RGA relatif au NPNRU, examiné par le comité d'engagement de l'Anru les 16 avril et 11 juin 2018. Les études de la phase protocole ont permis de cerner les leviers les plus efficaces pour répondre à cet objectif, avec une priorité autour de 5 axes principaux :
- La déconstruction des 4 tours Balzac (279 logements),
- La reconstitution de l'offre à hauteur de 210 LLS répartis en 126 LLS en financement PLAI et 84 LLS en financement PLUS. Ces 210 logements sont reconstitués dans le temps de la convention (phase 1 du projet, jusque 2024) et à terme (jusque 2030) tous les logements auront été reconstruits,
- La réhabilitation / restructuration des 39 logements sociaux situés place de la Cité,
- L'aménagement des espaces publics,
- La construction d'un nouveau centre commercial en front de rue Balzac (à l'emplacement des deux premières tours démolies) et, la requalification de l'actuel centre commercial « Honoré de Balzac » et sa diversification fonctionnelle (une partie pourrait devenir un ensemble immobilier à vocation économique accueillant des activités liées à l'Économie Sociale et Solidaire).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
6, 6 bis, 8, 8bis, 10, 10 bis, 12, 12bis Rue Honoré de Balzac sur les parcelles N° 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 et 58	
Commune de réalisation	
22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération	
22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation	
Dans QPV	

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

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Les immeubles à déconstruire sont sur les parcelles N° 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 et 58
Période de construction des bâtiments à démolir :	1965		
Nombre de LLS concernés :	279	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Aménagement urbain de la collectivité
Nombre de ménages à reloger :	209		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :		En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :		Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)	16/04/2018	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2019
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	8 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

Taux de subvention :
Localisation :
Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	7 852 795,10 €
Montant des recettes retenues :	156 607,50 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**7 696 187,60 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	78,41 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**78,41 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**6 034 357,97 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	7 852 795,10 €	montant TTC :	8 442 845,41 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	793 994,00 €		
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	867 835,63 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	156 607,50 €		
	ANRU :	6 034 357,97 €		
	Total des co-financements :	7852795,1		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Théodule Ribot - 10 PLAI 2 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-006

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
L'opération sera réalisée sur une réserve foncière du bailleur. La rue Théodule Ribot prolonge la rue de la Corderie qui descendent vers le cœur de ville de Saint-Brieuc. Le quartier se prolonge au nord au travers de la vallée du Gouet qui borde le littoral. L'axe routier est particulièrement bien desservi par les transports en commun, il offre des services publics et associatifs, des équipements (stade, lycée, crêche, centre social etc). L'offre d'habitat individuel permettra de répondre à une demande forte sur la ville de Saint-Brieuc, tant pour de nouveaux arrivants que des locataires du parc HLM en souhait de mutation depuis un habitat collectif. Il contribuera à enrichir l'offre du bailleur qui est majoritairement à caractère collectif du fait de son histoire. La forte proportion de PLAI répond aux objectifs du NPNRU mais aussi à la réalité des ressources identifiées sur le territoire.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 103 rue Théodule Ribot – Quartier Nord Ouest	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Quartier Nord-Ouest
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	12 logements 2 PLUS 10 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Commerces et lignes de bus à proximité immédiate (<500m)
Nombre de bâtiments :	12	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, **soit 1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	98 000,00 €	63 000,00 €	161 000,00 €
Total :	**122 600,00 €**	**63 000,00 €**	**185 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 560 000,00 €	montant TTC :	1 716 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	115 077,00 €		
	EPCI :	115 077,00 €		
	DEPARTEMENT :	39 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 227 846,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	63 000,00 €		
	Total des co-financements :	1 560 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 162 244,00 €		
	dont PRET CDC :	1 039 644,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	122 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC – Rue Champagne -2 PLAI
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-005

Objectifs et contenu de l'opération

Description de l'opération et pertinence au regard du projet d'ensemble :
Il s'agit d'une opération de déconstruction d'un vieux pavillon (PLATS) et de la reconstruction de 2 logements individuels PLAI afin d'optimiser l'emploi du foncier. Situé au 17 rue de la Champagne, l'offre d'un T3 et un T4 vise particulièrement deux familles avec enfants, en raison de la proximité des équipements scolaires (école, lycée, collège). Il n'est pas nécessaire d'être véhiculé car la rue débouche sur un axe central du coeur de ville, desservi par les transports urbains. La gare de Saint-Brieuc (offre TGV, TER, location véhicules, vélos) , les magasins de centre-ville et les services publics municpaux/départementaux sont à 1500m.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 17 Rue de la Champagne	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Quartiers Ville Héllio & centre-ville , la rue de la Champagne débouche sur le boulevard Edouard Prigent
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels groupés		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	2 logements 2 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Nombreux équipements scolaires, transports urbains, à 10min en bus du cœur de ville et de la gare SNCF
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	PLAI-Adapté suite démolition
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif Action Logement hors QPV 12,5%, **1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :			
PLAI :	19 600,00 €	12 600,00 €	32 200,00 €
Total :	**19 600,00 €**	**12 600,00 €**	**32 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	260 000,00 €	montant TTC :	286 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	19 333,00 €		
	EPCI :	19 333,00 €		
	DEPARTEMENT :	7 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	201 734,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	12 600,00 €		
	Total des co-financements :	260 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	193 574,00 €		
	dont PRET CDC :	173 974,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	19 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Ville Bougault - 22 PLAI 3 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-007

Objectifs et contenu de l'opération

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

L'opération sera réalisée sur une parcelle foncière propriété du bailleur, suite à la déconstruction d'un ensemble de plusieurs immeubles collectifs de 72 logements. Le projet vise à recréer une offre locative de faible densité (25 logements) qui s'inscrive architecturalement dans ce quartier pavillonnaire typique du tissu urbain briochin de l'après-guerre (50-60). Il fera l'objet d'une information publique et d'une concertation avec les riverains, en collaboration avec la Ville de Saint-Brieuc. Le terrain est avantageusement situé au carrefour des rues Ville Bougault et Paul Bert, celle-ci étant un des axes d'entrée et de sortie de ville entre le centre de Saint-Brieuc et les quartiers sud (Ville Oger, Croix-Saint Lambert, Brezillet), pour rejoindre la RN12 ou les communes voisines de Trégueux et Langueux. Le quartier est desservi par des lignes de bus et des commerces de proximité sont à disposition dans un rayon inférieur à 500m. La répartition de l'habitat entre petites maisons de ville et petits collectifs de faible hauteur, les typologies du T2 au T6 permettront d'accueillir aussi bien des familles avec enfants que des personnes isolées. L'importante proportion de PLAI et le calendrier prévisionnel du programme devraient permettre d'offrir un relogement à certaines familles issues de la cité Balzac, soit par un déménagement unique, soit après un relogement temporaire. Dans tous les cas la mixité est particulièrement visée pour ce programme. On note dans ce quartier une forte mixité de population, des activités économiques tertiaires et des activités d'insertion, notamment avec Emmaüs dont les différents magasins attirent une clientèle de toute l'agglomération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue de la Ville Bougault, angle avec rue Paul Bert – Quartier Beauvallon	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Quartier Beauvallon, limite quartier Gouédic, zone sud de Saint-Brieuc
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	25 logements 3 PLUS 22 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Nombreux commerces et lignes de bus à proximité immédiate (<500m)
Nombre de bâtiments :	12	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1 à +2 maxi pour le collectif		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, soit **3 logements**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	36 900,00 €		36 900,00 €
PLAI :	215 600,00 €	138 600,00 €	354 200,00 €
Total :	**252 500,00 €**	**138 600,00 €**	**391 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	3 100 000,00 €	montant TTC :	3 410 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	269 283,00 €		
	EPCI :	240 283,00 €		
	DEPARTEMENT :	83 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	2 368 834,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	138 600,00 €		
	Total des co-financements :	3 100 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	2 277 009,00 €		
	dont PRET CDC :	2 024 509,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	252 500,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC Domaine Saint-Clément - 7 PLAI 1 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-004

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le bailleur a fait l'acquisition récente de 3 lots dans le nouveau lotissement communal réalisé par l'aménageur Lamotte afin de permettre la réalisation d'une opération de contruction de 8 pavillons. L'opération comprend 7 PLAI et 1 PLUS. Chaque pavillon disposera d'un garage fermé ou d'un carport, et d'un jardin privatif. Le quartier Plaine Ville est bien desservi et traversé par les transports urbains qui relient une zone d'activité tertiaire importante (CCI, CAF etc) au centre-ville de Saint-Brieuc. L'habitat environnant est à dominante pavillonaire mais le logement social y est absent. Le projet permettra d'introduire une mixité dans le quartier et viendra étoffer l'offre d'habitat individuel du bailleur dont le parc briochin est majoritairement constitué de colelctifs. Le projet répond à la demande de nouveaux demandeurs mais aussi de locataires du parc HLM en désir d'évolution résidentielle.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Lotissement Domaine Saint-Clément, boulevard Robert Schuman/avenue d'Armorique	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Quartier Plaine Ville, nouveau lotissement communal sans extension urbaine
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	8 logements 1 PLUS 7 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Desserte en bus 10-15min du centre historique
Nombre de bâtiments :	8	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1 pour le collectif		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, soit **1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	12 300,00 €		12 300,00 €
PLAI :	68 600,00 €	44 100,00 €	112 700,00 €
Total :	**80 900,00 €**	**44 100,00 €**	**125 000,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 040 000,00 €	montant TTC :	1 144 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	76 872,00 €		
	EPCI :	76 872,00 €		
	DEPARTEMENT :	5 500,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	836 656,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	44 100,00 €		
	Total des co-financements :	1 040 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	799 856,00 €		
	dont PRET CDC :	718 956,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	80 900,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – PLERIN Surcouf - 12 PLAI 7 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-012

Objectifs et contenu de l'opération

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

Initiée suite à une sollicitation de la ville de Plérin, l'opération est située dans une desserte principale de la commune en plein centre-ville. La Mairie, de nombreux services et commerces sont à proximité immédiate. L'opération répond aux objectifs de la commune soumise à la loi SRU et aux objectifs du PLH. La demande de logement social est supérieure à la capacité actuelle de la commune en centre-ville.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Rue Surcouf	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La rue Surcouf correspond à la D24 qui traverse le centre-ville de Plérin
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	19 logements 7 PLUS 12 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Centre-ville
Nombre de bâtiments :	11	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, **soit 2 logements**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	86 100,00 €		86 100,00 €
PLAI :	117 600,00 €	75 600,00 €	193 200,00 €
Total :	**203 700,00 €**	**75 600,00 €**	**279 300,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 380 000,00 €	montant TTC :	2 617 999,99 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	180 438,00 €		
	EPCI :	180 438,00 €		
	DEPARTEMENT :	56 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 887 524,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	75 600,00 €		
	Total des co-financements :	2 380 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 806 695,00 €		
	dont PRET CDC :	1 602 995,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	203 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – LANGUEUX 34 Rue de Rennes - 5 PLAI 2 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 636-6022005-31-0001-008

Objectifs et contenu de l'opération

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

Cette opération prévoit la démolition d'un vieux hangar désaffecté pour permettre la construction de 7 logements inidivuels groupés en deuxième rideau sur la rue de Rennes, à moins de 300m du centre-ville de Langueux. Ce programme vient faire la transition entre l'habitat plus dense du front de rue et le pavillonnaure plus diffus des lotissements à l'arrière. Des cheminements doux sont prévus pour relier ces différents quartiers et favoriser les déplacements alternatifs. Les résidents auront également la possibilité d'accéder aux transports en commun, avec un arrêt à moins de 50m sur une ligne régulière reliant le centre de Saint-Brieuc. Idéalement situé, ce projet doit permettre d'améliorer la mixité sociale en centre-ville; les logements s'équilibrent entre T3/T4/T5 de façon à accueillir des familles avec enfants qui viendront renforcer le dynamisme des écoles et équipements situées à proximité. Les 5 logements PLA favoriseront l'installation de personnes aux revenus modestes en plein centre-ville.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 34 rue de Rennes	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La rue de Rennes correspond à la D712 qui traverse la ville de Langueux
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	7 logements 2 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	centre-ville
Nombre de bâtiments :	7	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, **soit 1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2021
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	49 000,00 €	31 500,00 €	80 500,00 €
Total :	**73 600,00 €**	**31 500,00 €**	**105 100,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	910 000,00 €	montant TTC :	1 001 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	66 744,00 €		
	EPCI :	66 744,00 €		
	DEPARTEMENT :	21 500,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	723 512,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 500,00 €		
	Total des co-financements :	910 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	804 962,00 €		
	dont PRET CDC :	731 362,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	73 600,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – LANGUEUX 52 Rue de Rennes - 6 PLAI 3 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-009

Objectifs et contenu de l'opération

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

Cette opérations de 9 logements collectifs vise à poursuivre l'urbanisation et la densification le long de la rue de Rennes, axe structurant de la commune tout en offrant l'opportunité des commodités de centre-ville. Idéalement situé à moins de 500m de la mairie, le projet doit permettre d'initier un front bâti tout en respectant les gabarits des constructions avoisinantes. Les 9 logements se répartissent en typologies qui permettront d'accueillir des séniors ou personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée, des jeunes couples ou des familles mono parentales à l'étage. Les 6 logements PLAI favoriseront l'installation de personnes aux revenus modestes qui pouront profiter de la proximité des services et commerces du centre-ville. 9 places de stationnement seront disponibles sur la parcelle, au pied du bâtiment. Les résidents auront également la possibilité d'accéder aux transports en commun, avec un arrêt de bus à moins de 50m, sur une ligne régulière reliant le coeur de Langueux au centre-ville de Saint-Brieuc.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 52 Rue de Rennes	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La rue de Rennes correspond à la D712 qui traverse la ville de Langueux
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	9 logements 3 PLUS 6 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Centre-ville
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	objectif réservation AL 12,5% hors QPV, **soit 1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	36 900,00 €		36 900,00 €
PLAI :	58 800,00 €	37 800,00 €	96 600,00 €
Total :	**95 700,00 €**	**37 800,00 €**	**133 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 080 000,00 €	montant TTC :	1 188 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	85 616,00 €		
	EPCI :	85 616,00 €		
	DEPARTEMENT :	27 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	843 968,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	37 800,00 €		
	Total des co-financements :	1 080 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	800 758,00 €		
	dont PRET CDC :	705 058,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	95 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT DONAN Le Clos Briens – 3 PLAI 1 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) **)** 636-6022005-31-0001-003

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le bailleur a été sollicité par la commune de Saint-Donan pour l'opportunité de construire 4 logements individuels dans le nouveau lotissement aménagé par l'opérateur B2A. La parcelle est située avantageusement en coin de rue, surplombant à 250m le centre-bourg qui dispose de services publics (mairie, écoles, ccrèche etc) et de commerce de première nécessité. La commune est attractive par sa proximité avec la RN12 qui la positionne à 10min de Saint-Brieuc et Ploufragan. Le fichier commun de la demande fait apparaitre un besoin sur cette commune et l'offre d'habitat individuel dans ce secteur est recherché auprès du bailleur. Les typologies choisies devraient permettre d'attirer des familles avec des enfants (petite enfance, collège).

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Lotissement Le Clos Briens	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Centre bourg
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Individuels		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	4 logements 1 PLUS 3 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	petit lotissement dans le bourg, écoles, commerces et services municipaux accessibles à pied
Nombre de bâtiments :	4	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Objectif AL hors QPV 12,5%, soit **1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	12 300,00 €		12 300,00 €
PLAI :	29 400,00 €	18 900,00 €	48 300,00 €
Total :	**41 700,00 €**	**18 900,00 €**	**60 600,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	520 000,00 €	montant TTC :	572 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	38 205,00 €		
	EPCI :	38 205,00 €		
	DEPARTEMENT :	12 500,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	412 190,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	18 900,00 €		
	Total des co-financements :	520 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	394 552,00 €		
	dont PRET CDC :	352 852,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	41 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT JULIEN Lotissement Croix Blanche – 1 PLAI 1 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-010

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le bailleur a fait l'acquisition en 2017 d'une parcelle cadastrée section B n°2330p dans le lotissement Croix Blanche rue des Hautières , aménagé par la SCI Aurore à la demande de la municipalité. Le lotissement est à 800m du centre-bourg qui dispose de commerces de proximité et de services publics. L'offre vient compléter l'évolution du parc du bailleur, la commune est demandée par son emplacement sur l'axe routier Saint-Brieuc/Quintin.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Lotissement Croix Blanche rue des Hautières	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Sélectionner le type de logements construits		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	2 logements 1 PLUS 1 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Petit lotissement à 800m du centre-bourg, commerces et services
Nombre de bâtiments :	2	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Objectif AL hors QPV 12,5%, **soit 1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	12 300,00 €		12 300,00 €
PLAI :	9 800,00 €	6 300,00 €	16 100,00 €
Total :	**22 100,00 €**	**6 300,00 €**	**28 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	260 000,00 €	montant TTC :	286 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	18 872,00 €		
	EPCI :	18 872,00 €		
	DEPARTEMENT :	5 500,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	210 456,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	6 300,00 €		
	Total des co-financements :	260 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	200 988,00 €		
	dont PRET CDC :	178 888,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	22 100,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf) – SAINT-BRIEUC - 13 PLAI 2 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-014

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le bailleur TBH possède des réserves foncières qui offrent un potentiel de reconstruction supérieur au besoin pour atteindre le solde d'objectif en construction neuve. Un arbitrage sera réalisé en concertation avec la Ville de Saint-Brieuc afin de prioriser l'ordre des opérations selon les quartiers. Le bailleur envisage également de démolir et reconstruire un site en centre-ville, la commission stratégique du Conseil d'Administration s'étant positionné favorablement. Les pré-études ont permis d'évaluer la nature des opérations à réaliser en collectif et/ou individuel. Les typologies devront répondre à la demande croissante de petits logements pour personnes isolées ou familles mono parentales mais un pourcentage de PLAI de taille supérieure (IV) devra être réalisé pour accueillir des familles nombreuses, de préférence dans les opérations offrant un accès facilité aux commerces, services et groupes scolaires (500m à pied ou ligne de bus). Les fonciers acquis en réserve ne constituent pas d'extension urbaine mais s'inscrivent dans une densification soutenue par la commune.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Ville de Saint-Brieuc différents quartiers	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Ville de Saint-Brieuc : secteur Cuverville (potentiel 10), secteur Colombier (potentiel 12), Boulevard Pasteur (Groupe TBH n°1 à démolir/reconstruire un immeuble de 1926, potentiel 10). Se reporter à l'annexe 10 pour visualiser la cartographie des quartiers,
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	15 logements 2 PLUS 13 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Toutes zones identifiées avec accès proche aux commerces, services, centre-ville, transports.
Nombre de bâtiments :	6	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1/R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Objectif AL hors QPV 12,5%, **soit 2 logements**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	24 600,00 €		24 600,00 €
PLAI :	127 400,00 €	81 900,00 €	209 300,00 €
Total :	**152 000,00 €**	**81 900,00 €**	**233 900,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 840 000,00 €	montant TTC :	2 024 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	144 077,33 €		
	EPCI :	144 077,38 €		
	DEPARTEMENT :	77 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 392 945,29 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	81 900,00 €		
	Total des co-financements :	1 840 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 184 003,00 €		
	dont PRET CDC :	1 032 003,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	152 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site Acquisistion Amélioration – SAINT-BRIEUC - 5 PLAI 5 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) **)** 636-6022005-31-0001-013

Objectifs et contenu de l'opération

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

A la demande de la Ville de Saint-Brieuc le bailleur réalisera des acquisitions de logements pour amélioration. Les logements pourront être acquis en diffus, préférentiellement sur des petites typologies (T2/T3) répondant à la demande croissante de personnes isolées ou familles monoparentales. La prospection d'opportunités priviligiera le périmètre Coeur de Ville, avec une proximité des commerces, services et desserte de transports urbains. La phsae de prospection pourra être concertée avec la ville, dans le cadre de procédures de préemption ou de fléchage spécifique.Le coût d'opération en acquisition amélioration est souvent supérieur à la construction neuve du fait des contraintes du bâti existant. Le bailleur portera donc une attention particulière à l'évaluation technique des opportunités afin de sélectionner des logements pouvant être améliorés sur le plan thermique, acoustique, ainsi que sur les éléments de confort (électricité, ventilation), avec des gains notamment en performance thermique ouvrant une éligibilité à des aides financières complémentaires. La mobilisation des prêts bonifiés de base et complémentaire sera un élément important de l'équilibre financier d'opération.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Saint-Brieuc cœur de ville	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Saint-Brieuc périmètre Cœur de Ville en priorité.
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Acquisition-amélioration	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Collectifs		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	10 logements 5 PLUS 5 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Toutes zones identifiées avec accès proche aux commerces, services, centre-ville, transports.
Nombre de bâtiments :	10	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Objectif AL hors QPV 12,5%, **soit 1 logement**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	5 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	123 000,00 €		123 000,00 €
PLAI :	98 000,00 €	31 500,00 €	129 500,00 €
Total :	**221 000,00 €**	**31 500,00 €**	**252 500,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 200 000,00 €	montant TTC :	1 320 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	94 360,00 €		
	EPCI :	94 360,12 €		
	DEPARTEMENT :	27 500,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	952 279,88 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	31 500,00 €		
	Total des co-financements :	1 200 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	782 663,00 €		
	dont PRET CDC :	561 663,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	221 000,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution hors site (neuf)–Agglo Hors Saint-Brieuc-solde 40 PLAI 29 PLUS
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022005-31-0001-013

Objectifs et contenu de l'opération

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

Le solde de la reconstitution de logements sera faite sur les communes de l'agglomération en dehors de Saint-Brieuc, avec un pourcentage prioritaire sur les communes soumises à la loi SRU ou signataires d'une convention de mixité sociale. Le bailleur est déjà en cours de négociation avancée pour plusieurs opérations, une opération est au stade Maîtrise d'Oeuvre et des sollicitations sont en cours d'étude de faisabilité financière.
Le total du potentiel de LLS identifié sur les différentes opérations est supérieur au solde à réaliser. Par ordre de priorité de l'état d'avancement des études ou négociations, les principales opérations sont:
Commune d'Yffiniac: Lotissement en ville Le Buchonnet, Tranche 1 avec un collectif de 12 LLS et Tranche 2 des maisons individuelles groupées.
Commune de Langueux: poursuite du développement du lotissement Porte Neuve, avec une opération de 24 LLS mixtes au stade de la MOE.
Commune de Plourhan: 4 maisons individuelles dans le lotissement Champ de Foire, le bailleur a déjà fait l'acquisition du foncier viabilisé.
Commune de Ploeuc l'Hermitage: en partenariat avec la commune et l'agglomération pour une préemption du terrain et des bâtis existants, le bailleur a confirmé son acceptation de porter l'acquisition/amélioration pour un total de 9 LLS mixtes (7 collectifs et 2 individuels) en plein coeur du bourg. La commune est située sur un axe traversant et très demandée par les salariés qui se déplacent sur cet axe.
Enfin, pour compléter le potentiel déjà assuré par les opérations ci-dessus, le bailleur est sollicité pour des réalisations dans les communes de Langueux (potentiel 13 LLS lotissement Tertre Roger Est), de Plérin (plusieurs opérations en diffus à l'étude en ville et un otissement Rue du Midi soit un potentiel minimum de 20 LLS), Trégueux (en cours d'étude +/-10LLS), Saint-Donan (4 LLS complémentaires en centre-bourg). D'autres communes font part de leur intérêt mais sont en cours de modification de leur PLU et les projets ne pourront être à l'étude que d'ici 2 ou 3 ans.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Lotissement Croix Blanche rue des Hautières	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Communes de l'agglomération Saint-Brieuc Armor, selon les besoins identifiés dans le PLH, avec une priorité dans les communes soumises à la loi SRU ou signataires d'une convention de mixité sociale, sans négliger des communes situées en zone rural mais sur un axe traversant important pour la liaison avec les bassins d'emploi. Se reporter à l'annexe 10 de la convention pour visualiser les zones du PLH et les principales communes citées.
Commune de réalisation 22-Langueux	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Hors QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	69 logements 29 PLUS 40 PLAI	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	Le critère de proximité avec des commerces, services, transports inter urbains et scolaires doit être considéré en priorité pour la reconstitution du parc du bailleur, afin de favoriser la mixité demandée, notamment en terme de ressources (PLAI) afin de limiter les contraintes financières liées à un éloignement de la ville centre (coût de transport).
Nombre de bâtiments :		Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :	R+2 en moyenne pour les collectifs (+ combles éventuellement en A/A)		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT réglementaire ou selon appel à projet	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Objectif AL hors QPV 12,5%, **soit 8 logements**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2022
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires
Impossible de modifier la cellule C/D 53
Le nombre de semestres à prendre en compte est 5

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	356 700,00 €		356 700,00 €
PLAI :	392 000,00 €	252 000,00 €	644 000,00 €
Total :	**748 700,00 €**	**252 000,00 €**	**1 000 700,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	8 720 400,00 €	montant TTC :	9 592 440,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	653 622,02 €		
	EPCI :	653 622,02 €		
	DEPARTEMENT :	219 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	6 942 155,95 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	252 000,00 €		
	Total des co-financements :	8 720 400,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	6 659 917,00 €		
	dont PRET CDC :	5 911 217,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	748 700,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution sur site (neuf) – 12 LLS PLUS individuels (Balzac R2) par dérogation du Comité d'Engagement du 11/06/2018
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 636-6022005-31-0001-002

Objectifs et contenu de l'opération

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

Par dérogation l'opération consiste à reconstruire un ensemble collectif de 12 logements individuels groupés en duplex après démolition des 4 tours Balzac. L'opération s'inscrit dans un projet urbain global qui associera d'une part des logements sociaux, d'autre part de l'accession privée, des activités commerciales, sociales et/ou tertiaires. Le projet vise une performance énergétique en BBC et une hautre qualité environnementale. L'orientation géographique du bâtiment, transversal à l'axe nord-sud, permettra de favoriser l'ensoleillement des balcons ou terrasses , face au sud, séparé de l'ensemble Balzac R1par un espace arboré et une zone de stationnement. Le choix de petites typologies répond à une demande sur le territoire de la ville de Saint-Brieuc, notamment pour les couples ou familles monoparentales avec enfants qui souhaitent bénéficier d'un logement proche du centre-ville, à proximité d'équipements publics (écoles, piscine, terrains de jeux, centres sociaux), de commerces (centre Balzac, place de la cité), d'un accès au centre-ville par de nouvelles liaisons douces (projet urbain de redéfinition du site Balzac) et des transports en commun (axe TEO). Une aire de stationnement privatif viendra compléter l'offre de stationnement public dans la zone résidentielle.
Le projet initial prévoit la construction des logements au-dessus d'une galette commerciale de 1200m² environ, dont la réalisation doit faire l'objet d'un avenant à la convention initiale. Dans le cas où le projet s'inscrirait dans cette configuration, il y aurait lieu de réécrire la FAT en logements collectifs car l'individualisation du foncier par logement ne serait plus possible et ne répondrait plus à la notion de logement individuel.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération En attente découpage foncier suite à démolition	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La démolition de 4 bâtiments propriété de Terre et Baie Habitat (279 LLS) permettra un redécoupage foncier par la Ville de Saint-Brieuc, après cession des parcelles d'origine, et la réaffectation de parcelles plus réduites au bailleur pour construire le nouvel ensemble immobilier.
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Eléments arbitrés par le Comité d'Engagement du 11 juin 2018
Type de logements construits :	Sélectionner le type de logements construits		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	12 logements 12 PLUS	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	12	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	**2 logements (objectif sur site : 17,5%)**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2024
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	80 400,00 €		80 400,00 €
PLAI :			
Total :	**80 400,00 €**		**80 400,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 560 000,00 €	montant TTC :	1 716 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	138 000,00 €		
	EPCI :	138 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	48 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 236 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	- €		
	Total des co-financements :	1 560 000,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 391 400,00 €		
	dont PRET CDC :	1 311 000,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	80 400,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Le montant des prêts est prévisionnel sur la base du coût TTC

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) TERRE ET BAIE HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution sur site (neuf) - 16 LLS PLUS collectifs (Balzac R1) par dérogation du Comité d'Engagement du 11/06/2018
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU*) 636-6022005-31-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

Par dérogation l'opération consiste à reconstruire un ensemble collectif de 16 logements de petites typologies (T2/T3) en R+2 après démolition des 4 tours Balzac. L'opération s'inscrit dans un projet urbain global qui associera d'une part des logements sociaux, d'autre part de l'accession privée, des activités commerciales, sociales et/ou tertiaires. Le projet vise une performance énergétique en BBC et une hautre qualité environnementale. L'orientation géographique du bâtiment, transversal à l'axe nord-sud, permettra de favoriser l'ensoleillement des balcons ou terrasses en étage, de jardinets ou terrasses privatives en rdc, face au sud, dans un environnement arboré et distant au minimum de 23 m de toute autre construction afin d'éviter les ombres portées. Le choix de petites typologies répond à une demande sur le territoire de la ville de Saint-Brieuc, notamment pour les adultes isolés et les petites familles monoparentales qui souhaitent bénéficier d'un logement proche du centre-ville, à proximité d'équipements publics (écoles, piscine, terrains de jeux, centres sociaux), de commerces (centre Balzac, place de la cité), d'un accès au centre-ville par de nouvelles liaisons douces (projet urbain de redéfinition du site Balzac) et des transports en commun (axe TEO). Une aire de stationnement privatif viendra compléter l'offre de stationnement public dans la zone résidentielle. Le bâtiment favorisera les techniques d'accessibilité pour tous les handicaps.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération En attente découpage foncier suite à démolition	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La démolition de 4 bâtiments propriété de Terre et Baie Habitat (279 LLS) permettra un redécoupage foncier par la Ville de Saint-Brieuc, après cession des parcelles d'origine, et la réaffectation de parcelles plus réduites au bailleur pour construire le nouvel ensemble immobilier.
Commune de réalisation 22-Saint-Brieuc	
Quartier de rattachement de l'opération 22278 Saint-Brieuc 6022005 Le Plateau - Europe - Balzac	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	Eléments arbitrés par le Comité d'Engagement du 11 juin 2018
Type de logements construits :	Sélectionner le type de logements construits		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	16 logements 16 PLUS	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	
Nombre de bâtiments :	1	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	
Nombre d'étages par bâtiment :			
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :		Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	**3 logements (objectif sur site : 17,5%)**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :	04/02/2019	
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2023
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	107 200,00 €		107 200,00 €
PLAI :			
Total :	**107 200,00 €**		**107 200,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 920 000,00 €	montant TTC :	2 112 000,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	184 000,00 €		
	EPCI :	184 000,00 €		
	DEPARTEMENT :	64 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 488 000,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	- €		
	Total des co-financements :	1920000		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	1 705 600,00 €		
	dont PRET CDC :	1 598 400,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	107 200,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant : Le montant des prêts est prévisionnel , sur la base de coût TTC

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Ploufragan / L'Iroise

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COTES D ARMOR HABITAT	**Intitulé de l'opération** Démolition de 120 LLS – Quartier de l'Iroise – PLOUFRAGAN
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022003-21-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

L'opération de renouvellement urbain de la Cité de l'Iroise à PLOUFRAGAN a fait l'objet d'une convention locale de rénovation urbaine signée le 25 avril 2012 entre CAH, la SBAA et le CD 22. Le 30 décembre 2014, le quartier a été retenu comme QPV. Le projet urbain comprend la démolition de 152 logements, la reconstruction hors site et sur site de ces 152 logements, la réhabilitation des 277 logements non démolis et la réfection complète des aménagements urbains et paysagers. La reconstruction hors site est en phase d'achèvement. Les bâtiments D, G, H ont déjà été démolis (bâtiment D, 32 logements, et 40 logements sur les bâtiments G et H, 1ère phase des 120 logements pris en compte dans le protocole de préfiguration NPNRU. Les relogements ont tous été effectués sur les sites de reconstruction. Il reste 4 bâtiments à démolir (I-J-K-R soit 80 logements sur un total de 120) objets du présent dossier. **La date de prise en compte des dépenses est le 14 avril 2016, date de signature du protocole de préfiguration de Saint-Brieuc Armor Agglomération, afin de tenir compte des 40 logements déjà démolis mais retenus dans le présent dossier.**

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier de l'Iroise – PLOUFRAGAN	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) Bâtiments G-H-I-J-K-R Quartier de l'Iroise
Commune de réalisation 22-Ploufragan	
Quartier de rattachement de l'opération 22215 Ploufragan 6022003 Iroise	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques :

Nature des logements démolis :	Logement Locatif Social	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Section AS parcelles 173, 174, 175, 176, 177 et 184
Période de construction des bâtiments à démolir :	1972-1975		
Nombre de LLS concernés : Nombre de ménages à reloger :	120	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Opération d'aménagement de la collectivité
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	1999
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres que LLS à démolir :	Non	En cas de rachat dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date du rachat :	Sans objet
		En cas de réhabilitations successives dans les 5 ans précédant la validation du financement de l'opération par l'Anru, date de la réhabilitation la plus ancienne :	Concertation terminée
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence diagnostiquée dans les 6 bâtiments concernés	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	

Calendrier contractuel

	Semestre	Année
Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

Taux de subvention :	
Localisation :	
Autre :	Autorisation de démarrage anticipé des travaux accordée dans le cadre du protocole de préfiguration

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	2 266 592,00 €
Montant des recettes retenues :	142 065,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	**2 124 527,00 €**
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	22,50 %
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile :	
Majoration pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	**22,50 %**
MONTANT DE LA SUBVENTION	**477 999,99 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	2 176 592,00 €	montant TTC :	2 271 467,00 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :	480 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	1 076 527,01 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	142 065,00 €		
	ANRU :	477 999,99 €		
	Total des co-financements :	2 176 592,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) OPH COTES D ARMOR HABITAT	**Intitulé de l'opération** Reconstitution sur site de 47 LLS PLUS (43 COLLECTIFS ET 4 INDIVIDUELS)
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022003-31-0002-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

« l'opération de renouvellement urbain de la cité de l'Iroise à PLOUFRAGAN a fait l'objet d'une convention locale de rénovation urbaine signée le 25 avril 2012 entre CAH,la SBAA et le CD22.
Le 30 décembre 2014 le quartier a été retenu comme QPV.
Le projet urbain comprend la démolition de 152 logements, la reconstruction hors site et sur site de ces 152 logements, la réhabilitation des 277 logements non démolis et la réfection complète des aménagements urbains et paysagers.
la reconstruction hors site est en phase d'achèvement.
Les bâtiments D-G-H ont déjà été démolis(Batiment D 32 logements et 40 logements sur les batiments G et H 1ére phase des 120 logements pris en compte dans le protocole de préfiguration NPNRU)
Les relogements ont tous été effectués sur les sites de reconstructions.La reconstruction sur site comporte 47 LLS dont 4 pavillons.
Pour celà Il reste 4 bâtiments à démolir (IJKR soit 80 logements) objets de la présente convention, opération qui a fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipée.L'appel d'offres est en cours et lers travaux devraient démarrer à l'été 2019.
Ensuite, après mise création des voiries par la ville , sera engagée la reconstruction sur site.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération Quartier de l'Iroise	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique)
Commune de réalisation 22-Ploufragan	
Quartier de rattachement de l'opération 22215 Ploufragan 6022003 Iroise	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques et objet du financement ANRU :

Nature de l'opération de reconstitution :	Neuf	Zone géographique de reconstitution des logements :	4
Nature des logements construits :	LLS	Justification d'une éventuelle demande de reconstitution dans le QPV ou dans le périmètre du PRU :	la demande de reconstitution sur site a été acceptée par le comité d'engagement de l'ANRU du 4 février 2019
Type de logements construits :	Opération mixte		
Nombre de LLS reconstitués : dont en PLUS : dont en PLAI :	47 logements 47 PLUS	Positionnement au regard des zones d'emploi et d'animation des villes, des transports en commun, des services de proximité :	le site de reconstruction est situé en plein cœur de ville a proximité immédiate des services et des commerces
Nombre de bâtiments :	4	Modalités spécifiques d'accompagnement des usages :	la concertation est terminée
Nombre d'étages par bâtiment :	R+1-R+1+COMBLES-R+2		
Niveau de performance énergétique et environnemental visé :	RT 2012	Contrepartie identifiée en droit de réservation pour Action Logement (des apports en faveur de la mixité) :	Réservation de **8 logements**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD) :		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S2	2020
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	6 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

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

Localisation :

Autre :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

	Volume de prêt bonifié	Subvention	Total concours financier
PLUS :	314 900,00 €		314 900,00 €
PLAI :			
Total :	**314 900,00 €**		**314 900,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	6 213 778,00 €	montant TTC :	6 835 155,80 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :	229 360,00 €		
	DEPARTEMENT :	141 000,00 €		
	REGION :			
	BAILLEUR :	5 843 418,00 €		
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	- €		
	Total des co-financements :	6 213 778,00 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	4 958 840,00 €		
	dont PRET CDC :	4 643 940,00 €		
	dont PRET BONIFIE AL :	314 900,00 €		

Commentaires particuliers, le cas échéant :

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Fiche descriptive de l'opération d'équipement public de proximité du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage (MO) VILLE DE PLOUFRAGAN	**Intitulé de l'opération** Démolition / Reconstruction de la salle multifonctions du Grimolet
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	**N° identifiant ANRU (IDTOP** - *donné par AGORA PNRU* **)** 636-6022003-37-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

La ville dispose, en centre ville, d'une salle multifonctions dite salle du Grimolet.

Construite en 1965, cette salle est encore aujourd'hui très utilisée pour des activités diverses (locations à des particuliers ou des associations pour des réunions, activités ludiques et sportives, festivités multiples…).

Au fil des années des aménagements ont été réalisés mais, aujourd'hui, cette salle est vieillissante et obsolète. Compte tenu des coûts de rénovation onéreux (présence d'amiante notamment), la réhabilitation de l'existant n'est plus envisagée. En effet, la construction d'un nouveau bâtiment, plus moderne, plus performant, marquant l'entrée de ville et s'intégrant dans un environnement urbain sensible, s'impose à la collectivité, afin de répondre aux besoins pluriels des différents utilisateurs.

Cet équipement, reconstruit en lieu et place de la salle actuelle, bénéficiera aux habitants du quartier de l'Iroise et contribuera pleinement à l'animation du centre-ville et à la vie des associations. Voulue comme un vecteur d'ouverture socioculturelle et d'interactions sociales, ce projet améliorera grandement la qualité de l'équipement mis à disposition du public et des associations. Elle sera, de part son architecture renouvelée, facteur d'attractivité résidentielle. **La date de prise en compte des dépenses est le 16 janvier 2018, date de la lettre d'autorisation de démarrage anticipé adressée par le DG de l'ANRU au DT de l'ANRU des Côtes d'Armor dans le cadre du protocole de préfiguration de Saint-Brieuc Armor Agglomération.**

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 2 Rue Marcel Cosson Parcelles AV n°153 - 220 - 288 - 290	**Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers** (si nécessaire, annexer un document cartographique) La salle du Grimolet est située au cœur du QPV Iroise élargi
Commune de réalisation 22-Ploufragan	
Quartier de rattachement de l'opération 22215 Ploufragan 6022003 Iroise	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques :

Programme de l'équipement :	Salle multifonctions composée d'un hall de 16 m², d'une salle de 200m², d'un office de 25m², de sanitaires, vestiaires , local stockage du mobilier et locaux de stockage pour les associations.	Articulation de l'opération avec les autres opérations du projet de renouvellement urbain (aménagement, …) :	Projet d'équipement public de proximité venant en complément du renouvellement urbain du Quartier de l'Iroise (démolition/reconstruction de logements, réhabilitations, réfection des aménagements des espaces publics).
Public concerné par l'équipement :	Associations, particuliers, Conseil Citoyen	Modalités de gestion et de fonctionnement :	Gestion municipale dans le cadre de la gestion globale des équipements socioculturels de la ville (agent gestionnaire, personnel d'entretien, maintenance technique ville)
Description et niveau de maturité du projet d'établissement :	Etablissement socioculturel à destination des habitants, associations, conseil citoyen et à vocation d'animation du centre-ville.	Contribution de l'opération à l'insertion professionnelle :	Clauses d'insertion : 175 heures
Nombre de m² de surface de plancher de l'équipement public :	328,50m²	Modalités d'accès à l'équipement (parking, transports …) :	Parking avec places et cheminements PMR Proximité immédiate des transports en communs (arrêt de bus à moins de 100m)
Nature d'intervention :	création d'équipement public de proximité	Modalités de concertation (habitants, usagers, partenaires) :	Co-construction du projet avec un groupe de travail réunissant les associations utilisatrices
Localisation de l'équipement :	Au cœur du QPV Iroise élargi	Démarche ou certification pour qualité et/ou performance énergétique et environnementale :	Démarche d'économies d'énergies liée au type de chauffage misen place (ventilation double flux) Démarche de réduction des nuisances sonores (intervention d'un acousticien)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Calendrier contractuel

Date d'autorisation anticipée de démarrage (AAD)		
	Semestre	Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2018
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération :	4 semestre(s)	

Commentaires

Modalités de financement de l'opération

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

Modulation du taux de subvention :
Localisation :
Autre (éventuelles dépenses prises en compte à titre exceptionnel : frais de location de structures temporaires indispensables pour l'accueil de l'activité en cas de réhabilitation ou de transfert de l'équipement) :

Calcul du financement prévisionnel ANRU

		Montant retenu
Assiette subventionnable :		**1 015 982,14 €**
Taux de subvention applicable à l'assiette subventionnable :		12,80 %
Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.1.1.2 du RGA) :		0,00 %
Taux de subvention retenu :		**12,80 %**
Majoration du montant de financement pour les projets de renouvellement s'inscrivant dans une logique d'excellence :	0,00 %	- €
MONTANT DE LA SUBVENTION :		**130 046,00 €**

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	934 341,16 €	montant TTC :	1 117 793,70 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :	804 295,16 €		
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :			
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :			
	ANRU :	130 046,00 €		
	Total des co-financements :	934 341,16 €		
Dont prêts :	TOTAL PRETS :	- €		
	dont PRET CDC :			
	dont PRET BONIFIE AL :			

Commentaires particuliers, le cas échéant

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE C4 Tableau financier relatif aux opérations programmées co-financées par l'Anru et concernées par la présente convention pluriannuelle

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS PHYSIQUES (extrait du xyst7.iee d'information le : 07/05/2019 7 14:01)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 636	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS									CONTRIBUTIONS																				PRETS		ECHEANCIER			
ZONE INTERVENTION	INSEE QPV	CODE COMMUNE																																				
22215/Ploufragan/QPV régional/Iroise 22278/Saint-Brieuc/QPV régional/Le Plateau - Europe - Balzac	QP022003 QP022005	22215 22278																																				
PORTEUR DE PROJET																																						
CA SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION																																						
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) N° Chrono – Identifiant de l'opération finançable(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono–opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)	COMMENTAIRE	LOCALISATION QPV DE RATTACHEMENT (ou assimilés)	LOCALISATION LIEU DE REALISATION (QPV ou commune)	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SDP	LOGT	M2	MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL y compris les prêts		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire Prêt CDC	Pour mémoire Prêt Bonifié AL	Demarrage Année	semestre	Durée en semestre	vérif
																	%		%		%		%		%		%		%		%		%		%							
21 DeMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
636 6022003 21 0001 001 Démolition de 120 LLS quartier de l'Irois	NPR	QP022003		6		120	0,00	18 138,27	0,00	22/OPH COTES D ARMOR HABITA	2 176 592,00	4,36%	2 271 467,00	2 176 592,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	480 000,00	22,05%	0,00	0,00%	1 076 527,01	49,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	142 065,00	6,53%	477 999,99	21,96%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	6	V
636 6022005 21 0002 001 Déconstruction 279 logements sociaux Bal	NPR	QP022005		4		279	24 424,00	28 146,22	321,52	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	7 852 795,10	7,51%	8 442 845,41	7 852 795,10	0,00	0,00%	793 994,00	10,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	867 835,63	11,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	156 607,50	1,99%	6 034 357,97	76,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	8	V
SOUS TOTAL 21 DeMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				10		399	24 424,00	25 136,31	410,64		10 029 387,10		10 714 312,41	10 029 387,10	0,00	0,00%	793 994,00	7,92%	480 000,00	4,79%	0,00	0,00%	1 944 362,64	19,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	298 672,50	2,98%	6 512 357,96	64,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																									
636 6022005 31 0001 001 Reconstitution sur site 16 LLS PLUS colle	NPR	QP022005		1		16	1 070,00	120 000,00	1 794,39	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 920 000,00	10,00%	2 112 000,00	1 920 000,00	184 000,00	9,58%	184 000,00	9,58%	64 000,00	3,33%	0,00	0,00%	1 488 000,00	77,50%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 795 200,00	93,50%	1 598 400,00	107 200,00	2023	2	4	V
636 6022005 31 0001 002 Reconstitution sur site 12 LLS PLUS indiv	NPR	QP022005		12		12	879,00	130 000,00	1 774,74	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 560 000,00	10,00%	1 716 000,00	1 560 000,00	138 000,00	8,85%	138 000,00	8,85%	48 000,00	3,08%	0,00	0,00%	1 236 000,00	79,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1 391 400,00	89,19%	1 311 000,00	80 400,00	2024	2	4	V
636 6022005 31 0001 003 Reconstitution hors site - SAINT DONAN -	NPR	QP022005		4		4	291,00	130 000,00	1 786,94	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	520 000,00	10,00%	572 000,00	520 000,00	38 205,00	7,35%	38 205,00	7,35%	12 500,00	2,40%	0,00	0,00%	412 190,00	79,27%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	18 900,00	3,63%	394 552,00	75,88%	352 852,00	41 700,00	2022	2	2	V
636 6022005 31 0001 004 Reconstitution hors site - SAINT-BRIEUC D	NPR	QP022005		8		8	585,00	130 000,00	1 777,78	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 040 000,00	10,00%	1 144 000,00	1 040 000,00	76 872,00	7,39%	76 872,00	7,39%	5 500,00	0,53%	0,00	0,00%	836 656,00	80,45%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	44 100,00	4,24%	799 856,00	76,91%	718 956,00	80 900,00	2020	2	4	V
636 6022005 31 0001 005 Reconstitution hors site - SAINT-BRIEUC F	NPR	QP022005		2		2	146,00	130 000,00	1 780,82	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	260 000,00	10,00%	286 000,00	260 000,00	19 333,00	7,44%	19 333,00	7,44%	7 000,00	2,69%	0,00	0,00%	201 734,00	77,59%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	12 600,00	4,85%	193 574,00	74,45%	173 974,00	19 600,00	2021	2	2	V
636 6022005 31 0001 006 Reconstitution hors site - SAINT-BRIEUC -	NPR	QP022005		12		12	1 050,00	130 000,00	1 485,71	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 560 000,00	10,00%	1 716 000,00	1 560 000,00	115 077,00	7,38%	115 077,00	7,38%	39 000,00	2,50%	0,00	0,00%	1 227 846,00	78,71%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	63 000,00	4,04%	1 162 244,00	74,50%	1 039 644,00	122 600,00	2022	2	3	V
636 6022005 31 0001 007 Reconstitution hors site - SAINT-BRIEUC V	NPR	QP022005		12		25	1 805,00	124 000,00	1 717,45	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	3 100 000,00	10,00%	3 410 000,00	3 100 000,00	269 283,00	8,69%	240 283,00	7,75%	83 000,00	2,68%	0,00	0,00%	2 368 834,00	76,41%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	138 600,00	4,47%	2 277 009,00	73,45%	2 024 509,00	252 500,00	2020	2	4	V
636 6022005 31 0001 008 Reconstitution hors site - LANGUEUX 34 R	NPR	QP022005		5		7	580,00	130 000,00	1 568,97	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	910 000,00	10,00%	1 001 000,00	910 000,00	66 744,00	7,33%	66 744,00	7,33%	21 500,00	2,36%	0,00	0,00%	723 512,00	79,51%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 500,00	3,46%	804 962,00	88,46%	731 362,00	73 600,00	2021	1	3	V
636 6022005 31 0001 009 Reconstitution hors site - LANGUEUX 52 R	NPR	QP022005		1		9	514,00	120 000,00	2 101,17	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 080 000,00	10,00%	1 188 000,00	1 080 000,00	85 616,00	7,93%	85 616,00	7,93%	27 000,00	2,50%	0,00	0,00%	843 968,00	78,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	37 800,00	3,50%	800 758,00	74,14%	705 058,00	95 700,00	2020	2	3	V
636 6022005 31 0001 010 Reconstitution hors site - SAINT-JULIEN L	NPR	QP022005		2		2	139,00	130 000,00	1 870,50	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	260 000,00	10,00%	286 000,00	260 000,00	18 872,00	7,26%	18 872,00	7,26%	5 500,00	2,12%	0,00	0,00%	210 456,00	80,94%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6 300,00	2,42%	200 988,00	77,30%	178 888,00	22 100,00	2022	2	2	V
636 6022005 31 0001 011 Reconstitution hors site - PLERIN Surcouf	NPR	QP022005		11		19	1 593,00	125 263,16	1 494,04	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	2 380 000,00	10,00%	2 617 999,99	2 380 000,00	180 438,00	7,58%	180 438,00	7,58%	56 000,00	2,35%	0,00	0,00%	1 887 524,00	79,31%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	75 600,00	3,18%	1 806 695,00	75,91%	1 602 995,00	203 700,00	2020	1	4	V
636 6022005 31 0001 012 Reconstitution hors site (neuf) - Agglo H	NPR	QP022005		0		69	1 155,00	126 382,61	7 550,13	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	8 720 400,00	10,00%	9 592 440,00	8 720 400,00	653 622,02	7,50%	653 622,02	7,50%	219 000,00	2,51%	0,00	0,00%	6 942 155,96	79,61%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	252 000,00	2,89%	6 659 917,00	76,37%	5 911 217,00	748 700,00	2022	2	2	V
636 6022005 31 0001 013 Acquisition Amélioration - SAINT-BRIEUC	NPR	QP022005		10		10	240,00	120 000,00	5 000,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 200 000,00	10,00%	1 320 000,00	1 200 000,00	94 360,00	7,86%	94 360,12	7,86%	27 500,00	2,29%	0,00	0,00%	952 279,88	79,36%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	31 500,00	2,63%	782 663,00	65,22%	561 663,00	221 000,00	2022	2	5	V
636 6022005 31 0001 014 Reconstitution SAINT-BRIEUC hors site (re	NPR	QP022005		6		15	491,00	122 666,67	3 747,45	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	1 840 000,00	10,00%	2 024 000,00	1 840 000,00	144 077,33	7,83%	144 077,38	7,83%	77 000,00	4,18%	0,00	0,00%	1 392 945,29	75,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	81 900,00	4,45%	1 184 003,00	64,35%	1 032 003,00	152 000,00	2022	2	5	V
636 6022003 31 0002 001 Reconstitution sur site de 47 LLS PLUS (4	NPR	QP022003		4		47	3 188,00	132 208,04	1 949,11	22/OPH COTES D ARMOR HABITA	6 213 778,00	10,00%	6 835 155,80	6 213 778,00	0,00	0,00%	229 360,00	3,69%	141 000,00	2,27%	0,00	0,00%	884 578,00	14,24%	4 643 940,00	74,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	314 900,00	5,07%	0,00	0,00%	314 900,00	5,07%	0,00	314 900,00	2020	2	6	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SC				90		257	13 726,00	126 708,86	2 372,44		32 564 178,00		35 820 595,79	32 564 178,00	2 084 499,35	6,40%	2 284 859,52	7,02%	833 500,00	2,56%	0,00	0,00%	21 608 679,13	66,36%	4 643 940,00	14,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	314 900,00	0,97%	793 800,00	2,44%	20 568 721,00	63,16%	17 942 521,00	2 536 600,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																								
636 6022005 33 0001 001 Réhabilitation 39 LLS - SAINT-BRIEUC Pla	NPR	QP022005		2		37	0,00	89 594,59	0,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	3 315 000,00	10,00%	3 646 500,00	3 315 000,00	0,00	0,00%	331 500,00	10,00%	117 000,00	3,53%	1 050 000,00	31,67%	1 231 499,99	37,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	585 000,01	17,65%	1 403 999,99	42,35%	0,00	1 403 999,99	2019	1	5	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				2		37	0,00	89 594,59	0,00		3 315 000,00		3 646 500,00	3 315 000,00	0,00	0,00%	331 500,00	10,00%	117 000,00	3,53%	1 050 000,00	31,67%	1 231 499,99	37,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	585 000,01	17,65%	1 403 999,99	42,35%	0,00	1 403 999,99				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMIté																																								
636 6022003 37 0001 001 Démolition/reconstruction de la salle mul	NPR	QP022003					0,00	0,00	0,00	22/COMMUNE DE PLOUFRAGAN/21	934 341,16	19,63%	1 117 793,70	934 341,16	804 295,16	86,08%	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%	130 046,00	13,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	3	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMIté				0		0	0,00	0,00	0,00		934 341,16		1 117 793,70	934 341,16	804 295,16	86,08%	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%	130 046,00	13,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				102		693	38 150,00				46 842 906,26		51 299 201,90	46 842 906,26	2 888 794,51	6,17%	3 410 353,52	7,28%	1 430 500,00	3,05%	1 050 000,00	2,24%	24 784 541,76	52,91%	4 643 940,00	9,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	613 572,50	1,31%	8 021 203,97	17,12%	21 972 720,99	46,91%	17 942 521,00	3 940 599,99				

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE C5 Tableau des aides de la Caisse des Dépôts

Libellé précis (adresse, nb de lgts)	IDTOP (le cas échéant)	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle CDC	Taux de subvention CDC	Montant prévisionnel de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etudes commerces et immobilier à vocation ESS		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Saint-Brieuc / Caisse des Dépôts / Epareca	18 864 €	33%	6 228 €	2017, semestre 2	1 semestre
AMO complémentaire opérations commerces		Plateau-Europe-Balzac (code : QP 022005)	Saint-Brieuc / Caisse des Dépôts	40 000 €	50%	20 000 €	2019, semestre 1	1 semestre

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Modalités d'utilisation du logotype de la Banque des Territoires

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord de principe par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de 15 jours ouvrés. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de 3 jours ouvrés.
Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire non prévu par le présent article, est interdite. Aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations susvisées, la Caisse des Dépôts autorise le Bénéficiaire dans le cadre de la présente convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires » n° 18-4.456.085 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires & logo » n° 18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative 'Banque des Territoires » et logo n°16/4.250.914.
A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, sauf accord exprès contraire écrit.

Propriété intellectuelle

Dans le cadre de la Convention, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à reproduire, représenter, adapter et diffuser les Livrables sur tous supports et par tous moyens, à titre non exclusif et gratuit, à des fins de communication interne pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle afférents à ces Livrables et pour une exploitation à titre gratuit.
En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit la Caisse des Dépôts contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle. Le Bénéficiaire s'engage notamment à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre la Caisse des Dépôts au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE C6 Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration portant sur les quartiers concernés par la présente convention pluriannuelle

TABLEAU FINANCIER DES OPERATIONS FINANCIERES (extrait du sysIT'ime d'information le 07/03/2019 ? 14:01)

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle

N° CONVENTION : 636	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																																						
CA SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION																																						
N° de convention(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) +N° de famille d'opérations (5ut 2 caractères) N° Chrono – identifiant de l'opération financière(regroupement d'opération physiques liées par une unité fonctionnelle,une unité de maître d'ouvrage et une unité de temps) N° Chrono–opérations physiques élémentaires(objet d'une attribution de subvention)																																						
	COMMENTAIRE	LOCALISATION		IMMEUBLES		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE		EPCI		CONSEIL DEPARTEMENTAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage		Durée en	vérif
		QPV DE RATTACHEMENT(si assimilée)	LIEU DE REALISATION (QPV ou commune)	NBRE	TYPE (MLR+)	NBRE	SDP	LOGT	M2					FINANCEMENT PREVISIONNEL									y compris les prêts													Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre	
																%		%		%		%		%		%		%		%		%		%						
21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
636 6022003 21 0001 Démolition de 120 LLS quartier de l'Iroise -	NPR			6		120	0,00	18 138,27	0,00	22/OPH COTES D ARMOR HABITA	2 176 592,00	4,38%	2 271 467,00	2 176 592,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	480 000,00	22,05%	0,00	0,00%	1 076 527,01	49,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	142 065,00	6,53%	477 999,99	21,96%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	2	6	V
636 6022005 21 0002 Déconstruction 279 logements sociaux Balzac	NPR			4		279	24 424,00	28 146,22	321,52	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	7 852 795,10	7,51%	8 442 845,41	7 852 795,10	0,00	0,00%	793 994,00	10,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	867 835,63	11,05%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	156 607,50	1,99%	6 034 357,97	76,84%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2019	1	8	V
SOUS TOTAL 21 DéMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				10		399	24 424,00	25 136,31	410,64		10 029 387,10		10 714 312,41	10 029 387,10	0,00	0,00%	793 994,00	7,92%	480 000,00	4,79%	0,00	0,00%	1 944 362,64	19,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	298 672,50	2,98%	6 512 357,96	64,93%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
636 6022005 31 0001 Reconstitution sur site 16 LLS PLUS collecti	NPR			86		210	10 538,00	25 478,10	2 500,51	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	26 350 400,00	10,00%	28 985 439,99	26 350 400,00	2 084 499,35	7,91%	2 055 499,52	7,80%	692 500,00	2,63%	0,00	0,00%	20 724 101,13	78,65%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	793 800,00	3,01%	20 253 821,00	76,86%	17 942 521,00	2 221 700,00	2020	1	13	V
636 6022003 31 0002 Reconstitution sur site de 47 LLS PLUS (43 C	NPR			4		47	3 188,00	32 208,04	1 949,11	22/OPH COTES D ARMOR HABITA	6 213 778,00	10,00%	6 835 155,80	6 213 778,00	0,00	0,00%	229 360,00	3,69%	141 000,00	2,27%	0,00	0,00%	884 578,00	14,24%	4 643 940,00	74,74%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	314 900,00	5,07%	0,00	0,00%	314 900,00	5,07%	0,00	314 900,00	2020	2	6	V
SOUS TOTAL 31 RECONSTITUTION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SO				90		257	13 726,00	26 708,86	2 372,44		32 564 178,00		35 820 595,79	32 564 178,00	2 084 499,35	6,40%	2 284 859,52	7,02%	833 500,00	2,56%	0,00	0,00%	21 608 679,13	66,36%	4 643 940,00	14,26%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	314 900,00	0,97%	793 800,00	2,44%	20 568 721,00	63,16%	17 942 521,00	2 536 600,00				
33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																						
636 6022005 33 0001 Réhabilitation 39 LLS - SAINT-BRIEUC Place	NPR			2		37	0,00	89 594,59	0,00	22/TERRE ET BAIE HABITAT/27	3 315 000,00	10,00%	3 646 500,00	3 315 000,00	0,00	0,00%	331 500,00	10,00%	117 000,00	3,53%	1 050 000,00	31,67%	1 231 499,99	37,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	585 000,01	17,65%	1 403 999,99	42,35%	0,00	1 403 999,99	2019	1	5	V
SOUS TOTAL 33 REQUALIFICATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				2		37	0,00	89 594,59	0,00		3 315 000,00		3 646 500,00	3 315 000,00	0,00	0,00%	331 500,00	10,00%	117 000,00	3,53%	1 050 000,00	31,67%	1 231 499,99	37,15%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	585 000,01	17,65%	1 403 999,99	42,35%	0,00	1 403 999,99				
37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé																																						
636 6022003 37 0001 Démolition/reconstruction de la salle multi-	NPR			0		0	0,00	0,00	0,00	22/COMMUNE DE PLOUFRAGAN/21	934 341,16	19,63%	1 117 793,70	934 341,16	804 295,16	86,08%	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%	130 046,00	13,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2018	1	3	V
SOUS TOTAL 37 EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITé				0		0	0,00	0,00	0,00		934 341,16		1 117 793,70	934 341,16	804 295,16	86,08%	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%	130 046,00	13,92%	0,00	0,00%	0,00	0,00				
TOTAL				102		693	38 150,00				46 842 906,26		51 299 201,90	46 842 906,26	2 888 794,51	6,17%	3 410 353,52	7,28%	1 430 500,00	3,05%	1 050 000,00	2,24%	34 784 541,76	52,51%	4 643 940,00	9,91%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	613 572,50	1,31%	8 021 203,97	17,12%	21 972 720,99	46,91%	17 942 521,00	3 940 599,99				

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

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

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

ANNEXE D1 Document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

POLITIQUE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

DOCUMENT CADRE

2018 – 2023

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

1

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Sommaire

SOMMAIRE 2

EQUILIBRES ET DESEQUILIBRES SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION 3

DES MARGES DE MANŒUVRE CONTRAINTES POUR UNE POLITIQUE DE REEQUILIBRAGE 3

UNE OCCUPATION SOCIALE DESEQUILIBREE EN TERMES D'ACCUEIL DES PLUS DEMUNIS 5

PUBLICS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION ET PRINCIPE DE DIFFERENCIATION DES TERRITOIRES INFRACOMMUNAUTAIRES 6

LES PRINCIPES ETABLIS DANS LE CADRE DE LA LOI EGALITE & CITOYENNETE 6

LES PRINCIPES RETENUS SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION 7

ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL 13

ORIENTATION 1 | TRAVAILLER A LA REGULATION DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AFIN DE FAVORISER LE DROIT AU LOGEMENT ET LA MIXITE SOCIALE 13
DES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION POUR ALLER AU-DELA DES SEUILS REGLEMENTAIRES 13
QUATRE PRINCIPES TRANSVERSAUX POUR FAVORISER LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE 13

ORIENTATION 2 | MOBILISER LE LEVIER DU DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE POUR AGIR SUR LE REEQUILIBRAGE DE L'ACCUEIL DES PUBLICS PRECAIRES 15

ORIENTATION 3 | FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS ASCENDANTS DES MENAGES DANS LE CADRE DU RELOGEMENT PAR UN ACCOMPAGNEMENT DE QUALITE 15

ORIENTATION 4 | ASSURER LA VEILLE ET LE SUIVI ACTIF DES OBJECTIFS 16

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE
5 JUIN 2018

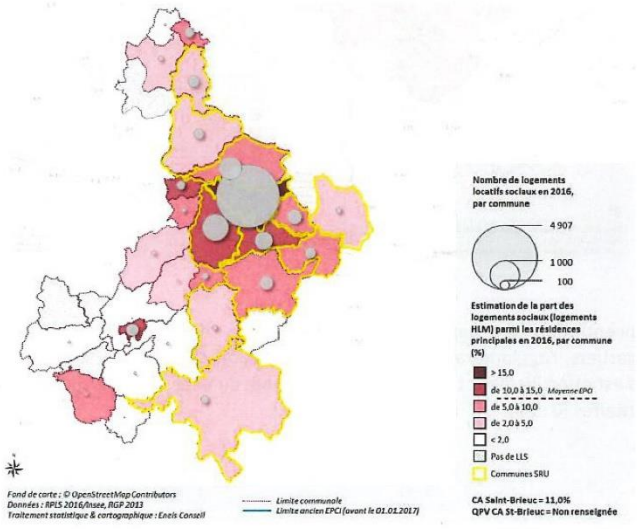
Equilibres et déséquilibres sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Des marges de manœuvre contraintes pour une politique de rééquilibrage

Alors que la démarche de définition d'une stratégie de peuplement a démarré en septembre 2016, **la Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc a vu son périmètre s'élargir au 1er janvier 2017 et est passée de 13 à 32 communes** comptant dorénavant 151 246 habitants (INSEE 2013). Bien que **relativement limitée des grands enjeux de peuplement sur le territoire**, cette évolution du territoire, cumulée aux évolutions législatives, a impliqué un temps d'appropriation de la démarche pour les 19 nouvelles communes.

Si la population des 19 nouvelles communes représente un tiers de la population de Saint-Brieuc Armor Agglomération, celles-ci comptent pour seulement 8% du parc social (697 logements sociaux, RPLS 2016) et 10% des demandes (330 demandes, Imhoweb 2016). Deux communes se distinguent cependant et comptent plus de 150 logements locatifs sociaux : Quintin et Binic-Etables-sur-Mer. **Le poids de ces nouvelles communes, et notamment celui de leur parc social, est trop faible pour avoir un impact significatif dans l'accompagnement d'un rééquilibrage du peuplement de l'agglomération à 32 communes**.

Le parc social est ainsi largement concentré sur les communes de Saint-Brieuc (4907 logements locatifs sociaux), Ploufragan (849 logements locatifs sociaux) ou Plérin (617 logements locatifs sociaux). Par ailleurs, il est à noter que sur les 12 communes soumises à la loi SRU imposant 20% de logements locatifs sociaux, seules les villes de Saint-Brieuc et Ploufragan respectent ces engagements.



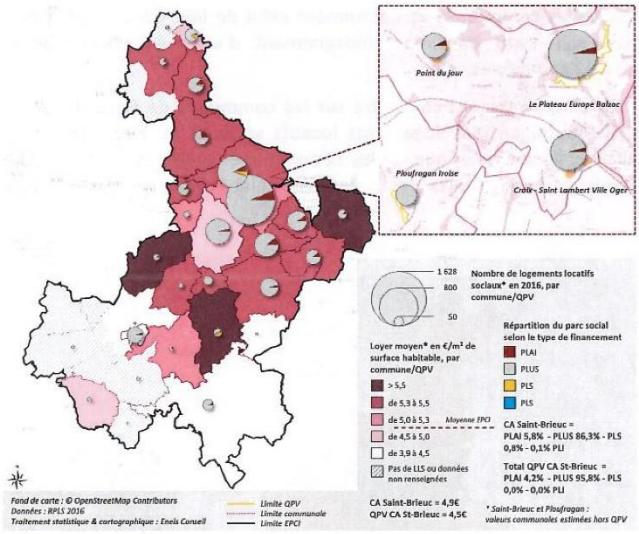
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Aujourd'hui, ce parc social est non seulement concentré sur 3 communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération mais particulièrement sur les quatre Quartiers Politique de la Ville du territoire : le quartier de l'Iroise à Ploufragan et les quartiers Croix-Saint-Lambert, Plateau Europe Balzac et Point du jour à Saint-Brieuc. 3 576 logements locatifs sociaux, soit 42% du parc social, sont ainsi concentrés sur ces territoires.

A cette forte spécialisation des QPV, s'ajoutent également d'autres facteurs :

- **Une très forte présence du bailleur Terre et Baie Habitat qui détient 76% des logements** en QPV et dans une moindre mesure de Côtes d'Armor Habitat (24% des logements) et de manière anecdotique Bâtiments et Styles Bretagnes (10 logements). La présence de seulement deux bailleurs sur quatre sur ces quartiers peut constituer un frein au rééquilibrage du peuplement en l'absence de gestion partenariale des attributions.
- **La persistance d'un parc social peu diversifié du point de vue des financements.** Ainsi, les QPV comptent une large majorité de logements PLUS et dans une moindre mesure de PLAI mais on observe une absence totale de logements en PLS, facteurs de diversification des quartiers. Sur l'ensemble des 32 communes, 27% du parc en PLAI se situe ainsi dans les quartiers prioritaires.



Outre la concentration du parc social, notamment à bas loyer, sur seulement quelques communes/quartiers, l'agglomération rencontre une **tension du marché locatif social**. La vacance à plus de 3 mois est effectivement très faible sur l'ensemble du parc social (1%) et dans le parc situé en quartiers prioritaires (0 ,9%).

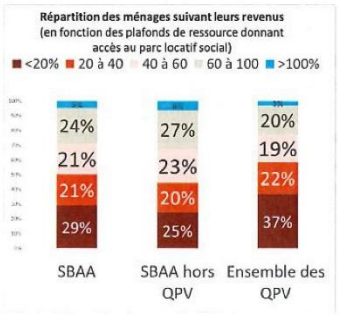
DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

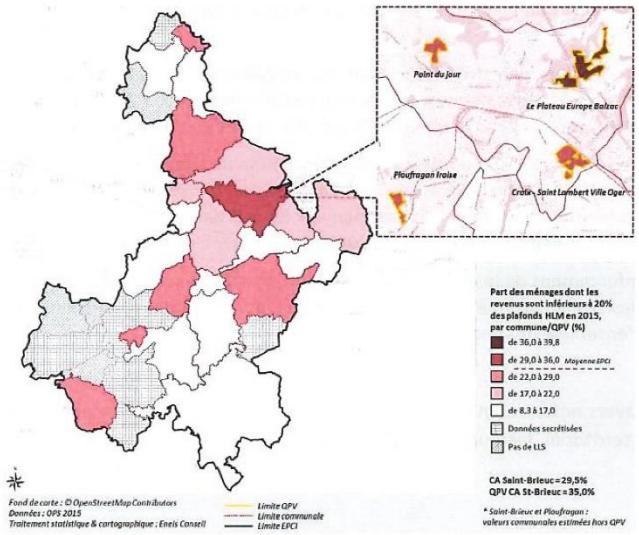
Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Une occupation sociale déséquilibrée en termes d'accueil des plus démunis

Si l'observation de l'offre marque une très forte concentration du parc social dans les quartiers prioritaires, l'observation de l'occupation sociale fait également état d'une **précarité plus marquée dans ces mêmes quartiers**.

En effet, alors que sur l'ensemble du parc social 29% des ménages disposent de ressources inférieures à 20% des plafonds HLM. Ce taux est de 37% dans le parc social des QPV.





L'analyse du critère de revenu fait ainsi écho à l'observation de la concentration du parc social dans les quartiers prioritaires. L**a spécificité des QPV est moins marquée concernant les autres critères de fragilités sociales que sont notamment la présence de familles monoparentales, de jeunes ou encore de familles nombreuses.**

La part des familles monoparentales est importante sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc puisqu'il s'élève à 24 % avec de fortes disparités entre les communes. Les communes de Saint-Donan, Saint-Brandan, Hillion ou encore Plaine-Haute sont particulièrement marquées, elles accueillent respectivement 62%, 46%, 44% et 43% de familles monoparentales. Il s'agit cependant de petites communes. A contrario, les QPV s'inscrivent dans la moyenne communautaire et accueillent 22% de familles monoparentales, Iroise se distinguant par une plus forte part (27%) et inversement pour Point du Jour avec uniquement 18% de familles monoparentales.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE
-5 JUIN 2018

Les QPV ne se distinguent pas non plus concernant l'accueil de jeunes de moins de 18 ans (30% sur Saint-Brieuc Armor Agglomération) ou des personnes âgées de plus de 65 ans (12% sur Saint-Brieuc Armor Agglomération), si ce n'est le Point du jour où les séniors sont davantage représentés (15%). En revanche, les petites communes rurales nouvellement entrées dans la Communauté d'agglomération se caractérisent par une part importante de personnes de plus de 65 ans : Plourhan (41%), Plainte Haute (32%), Ploeuc-L'Hermitage (29%) et Saint Julien (27%).

Enfin, Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 8% de familles nombreuses et 9% à l'échelle des quartiers prioritaires. Cette moyenne masque néanmoins des différences entre les quartiers avec 11% de familles nombreuses pour le quartier Croix-Saint-Lambert et 9% pour e quartier Plateau-Europe-Balzac. Dans ce dernier quartier, la présence de familles nombreuses s'explique notamment par la typologie du parc avec de nombreux T5, particulièrement dans les immeubles restant de Balzac qui pourraient être prochainement démolies. Le projet de renouvellement urbain de ce quartier sera formalisé dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

L'analyse du profil des ménages ayant récemment emménagé permet de faire état des dynamiques en cours ces dernières années sur le parc social. Quelques éléments saillants se dégagent de cette analyse :

- **Des profils plus précaires renforçant les inégalités entre territoires** : 34% des nouveaux arrivants (et 44% des nouveaux arrivants en QPV) ayant des ressources inférieurs à 20% des plafonds contre une moyenne de 29% (et 37% en QPV) pour l'ensemble des occupants
- **Un rajeunissement du peuplement sur l'ensemble de l'agglomération** : 37% de moins de 18 ans dans les emménagés récents sur Saint-Brieuc Armor Agglomération contre 30% pour l'ensemble des ménages et 5% de plus de 65 ans dans les emménagés récents sur Saint-Brieuc Armor Agglomération contre 12% pour l'ensemble des ménages
- **Un renforcement de la part de familles monoparentales sur l'ensemble de l'agglomération** : 33% des emménagés récents sont des familles monoparentales contre une moyenne de 24% pour l'ensemble des occupants.

L'objectif à travers notamment le levier des attributions doit permettre d'engager un processus de rééquilibrage territorial, facteur de mixité sociale.

Publics de la politique d'attribution de Saint-Brieuc Armor Agglomération et principe de différenciation des territoires infracommunautaires

Les principes établis dans le cadre de la loi Egalité & Citoyenneté

Saint-Brieuc Armor Agglomération et ses partenaires doivent souscrire aux obligations définies à l'article 70 de la loi Egalité et Citoyenneté et codifiées essentiellement à l'article L 441-1 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH):

6

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

1° dédier au moins 25% des attributions réalisées suivies de baux signés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) à des ménages appartenant aux 25% des ménages les plus pauvres demandeurs d'un logement social (1er quartile) et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération Anru (L 441-1 du CCH).

Les ménages relevant du 1er quartile sont ceux dont les revenus sont inférieurs à 565, 25 € / mois / unité de consommation – 6 783 € annuels - conformément à l'arrêté préfectoral – DDCSPP – ISSL du 8 mars 2017.

2° 50% des propositions d'attributions réalisées sur les patrimoines présents dans les Quartiers Politique de la Ville doivent se faire en direction de ménages dont le revenu se situe au 2ème, 3ème et 4ème quartile.

L'objectif de ces mesures est d'équilibrer les attributions de logements en améliorant l'accès des ménages les plus pauvres au parc social situé en dehors des quartiers prioritaires.

3° En cas d'activation éventuelle de contingents de réservation, les réservataires, y compris les collectivités locales et les EPCI, devront réaliser chaque année au moins 25 % de leurs propositions d'attribution vers les ménages reconnus prioritaires à savoir les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation au titre du L 441-2-3 (DALO) ou, à défaut, aux personnes prioritaires définies au L 441-1 et dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Cette obligation s'inscrit dans l'idée d'une contribution de l'ensemble des acteurs réservataires, aux côtés de l'Etat.

Les principes retenus sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Positionnement actuel de l'agglomération au regard des exigences de la loi Egalité & Citoyenneté

Les logements sociaux sont attribués sous certaines conditions, essentiellement de ressources. Les plafonds de ressources sont fixés en fonction des critères suivants :

- les financements obtenus par le bailleur lors de la construction ou de la rénovation du logement concerné,
- la localisation du logement souhaité,
- et la situation familiale du demandeur.

La définition des publics prioritaires est basée sur la reconnaissance de l'accès prioritaire de certains publics au logement social. Pour cela, deux définitions de priorité sont retenues :

1. la reconnaissance par la commission de médiation du caractère prioritaire et urgent **d'une demande de logement social** (art. L.441-2-3 du CCH), c'est-à-dire la reconnaissance DALO . S'agissant de ce dispositif DALO, les motifs sont limitativement énumérés par la loi du 5 mars 2007 :

- Ne pas avoir reçu de proposition adaptée de logement locatif social dans le délai de 18 mois;
- Être dépourvu de logement ;
- Être logé dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- Avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion ;

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

- Être hébergé dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de 6 mois ou dans un logement de transition depuis plus de 18 mois ;
- **Être logé dans un local manifestement suroccupé ou non-décent, à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou d'être handicapé soi-même ;**

La reconnaissance DALO donne une priorité absolue à l'accès au logement social (obligation de résultat)

2. l'analyse des critères de priorité pour l'attribution d'un logement définis à l'article L.441-1 du CCH :

1. Personnes en situation de handicap
2. Personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique
3. Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
4. Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
5. Personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
6. Personnes exposées à des situations d'habitat indigne
7. Personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé.
8. Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle
9. Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
10. Personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
11. Personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
12. Personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Il n'y a pas pour l'instant de critère de priorisation entre ces différents critères de priorité.

Le PDALHPD 2017-2022 apporte certaines précisions et fixe comme prioritaires les publics suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion,
- les personnes hébergées ou logées temporairement,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés.

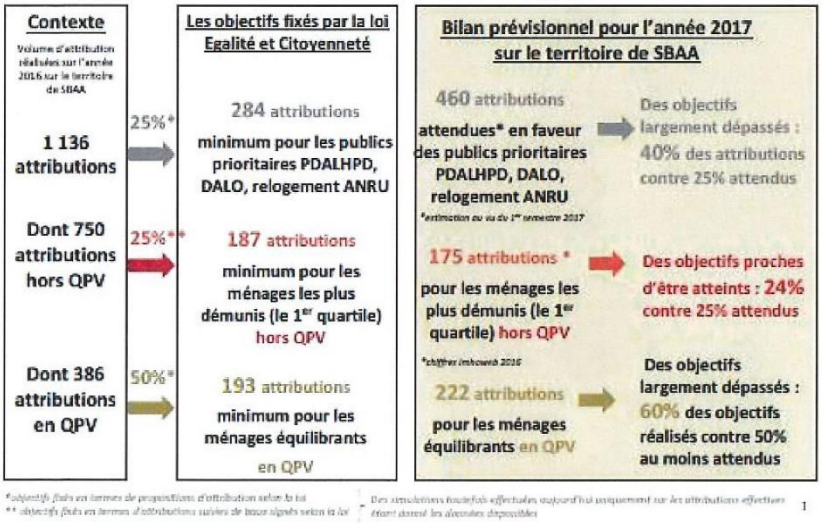
Les dispositifs locaux doivent prendre en compte les critères de priorité définis ci-dessus et pourront venir les préciser, les compléter et/ou les hiérarchiser. Ainsi, localement, on retrouvera les publics prioritaires du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

8

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Par ailleurs, le bilan « prévisionnel » des attributions de la Communauté d'agglomération pour l'année 2017 fait apparaître que les objectifs réglementaires en matière d'attribution seraient partiellement atteints :



Les chiffres évoqués ci-dessous sont à relativiser car ils émanent de données partielles, portant notamment sur les attributions réelles.

Le bilan 2017 sera réalisé à partir de données fiabilisées et permettra d'ajuster les objectifs fixés dans le présent document, l'objectif restant le rééquilibrage de la répartition du parc social ainsi que son occupation.

Quatre types de territoires à différencier : accueillir / contenir / diversifier / renouveler

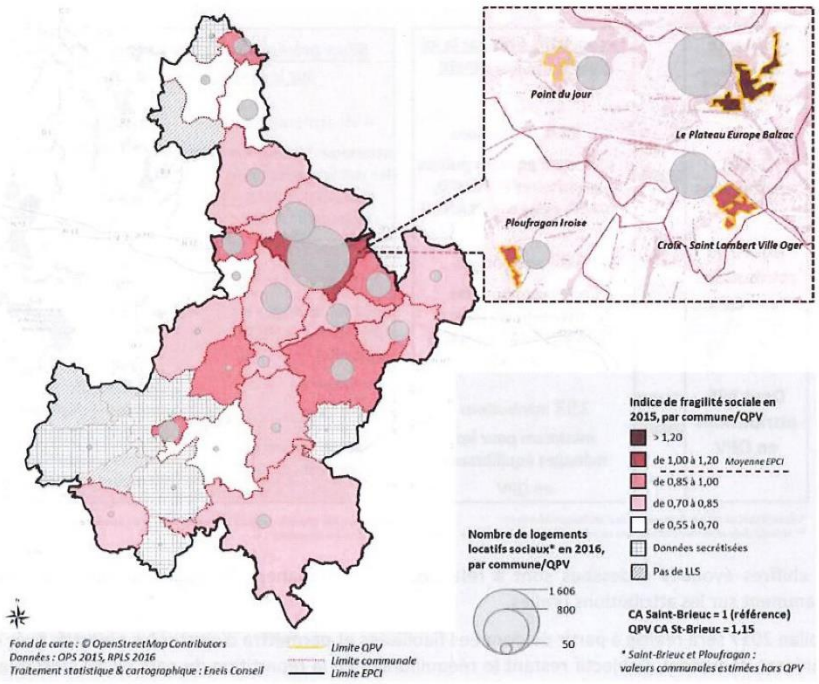
Comme évoqué précédemment (« Equilibres et déséquilibres sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération »), le territoire de la Saint-Brieuc Armor Agglomération connaît des déséquilibres importants qui ont été objectivés grâce à la construction d'un indice de fragilité sociale. Cet indice est composé de :

- Un indice de fragilité économique à savoir la part des ménages disposant de ressources inférieures à 20% des plafonds donnant accès au parc social (taux de pondération : 8) ;
- Un indice de fragilité de la composition familiale qui inclut lui-même :
  - La part des familles monoparentales (taux de pondération : 1,5) ;
  - La part des familles nombreuses (taux de pondération : 1,5) ;
  - La part des plus de 65 ans (taux de pondération : 1).

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_149_2018-DE

Cet indice a permis de repérer les secteurs les plus en difficulté et pour lesquels l'accueil des ménages en difficulté supplémentaire viendrait fragiliser le territoire et de repérer les capacités d'accueil en identifiant les territoires les moins fragiles.



Sur la base de cet indicateur de fragilité sociale, les 32 communes ont été classifiées par type de politique d'attribution à mettre en place :

- **Renouveler :** Cela concerne les secteurs les plus fragiles, à savoir les quartiers prioritaires Plateau Europe Balzac et de Croix Saint-Lambert. Ces quartiers doivent faire l'objet d'un rééquilibrage prioritaire du point de vue des revenus des ménages mais également de la situation familiale des ménages.
- **Contenir :** Sur ces territoires, Saint-Brieuc et notamment les quartiers prioritaires Iroise et Point du Jour, la stratégie d'attribution doit permettre de stabiliser la situation en amorçant un rééquilibrage en termes de revenus.
- **Diversifier :** Ces communes se distinguent par un indice de fragilité de la composition familiale élevé, l'enjeu est ainsi de diversifier les attributions pour rééquilibrer le peuplement en termes de compositions familiales.
- **Accueillir :** Ces communes pour lesquelles l'indice de fragilité sociale est peu élevé doivent servir de levier en faveur de la mixité sociale.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le
ID : 022-200069409-20180606-DEL2018115_2018-DE

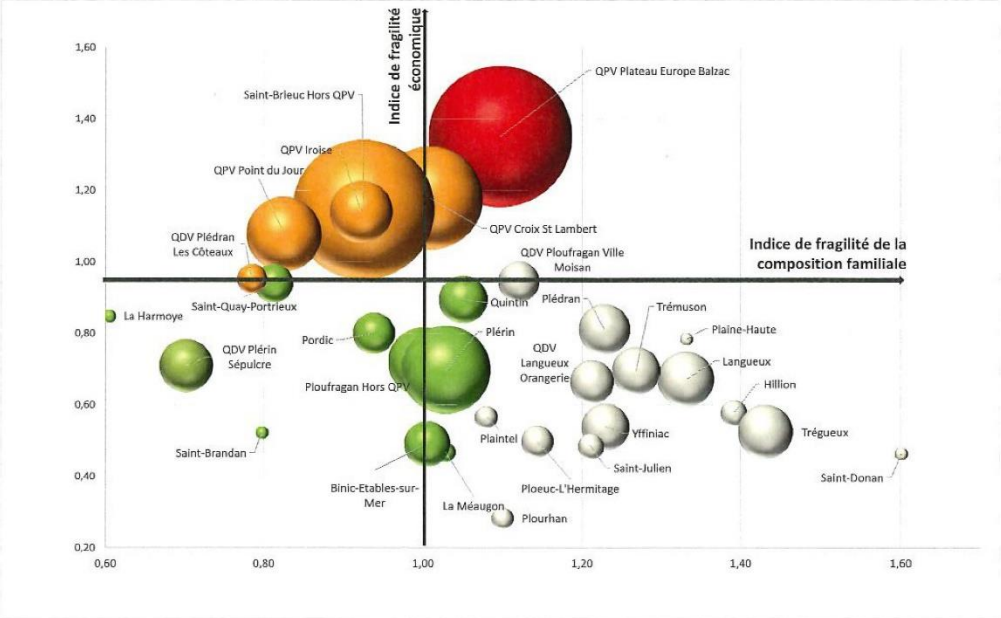
Positionnement des secteurs de SBBA suivant les indices de fragilité économique et de fragilité des compositions familiales

Rouge : Renouveler

Orange : Contenir

Gris : Diversifier

Vert : Accueillir



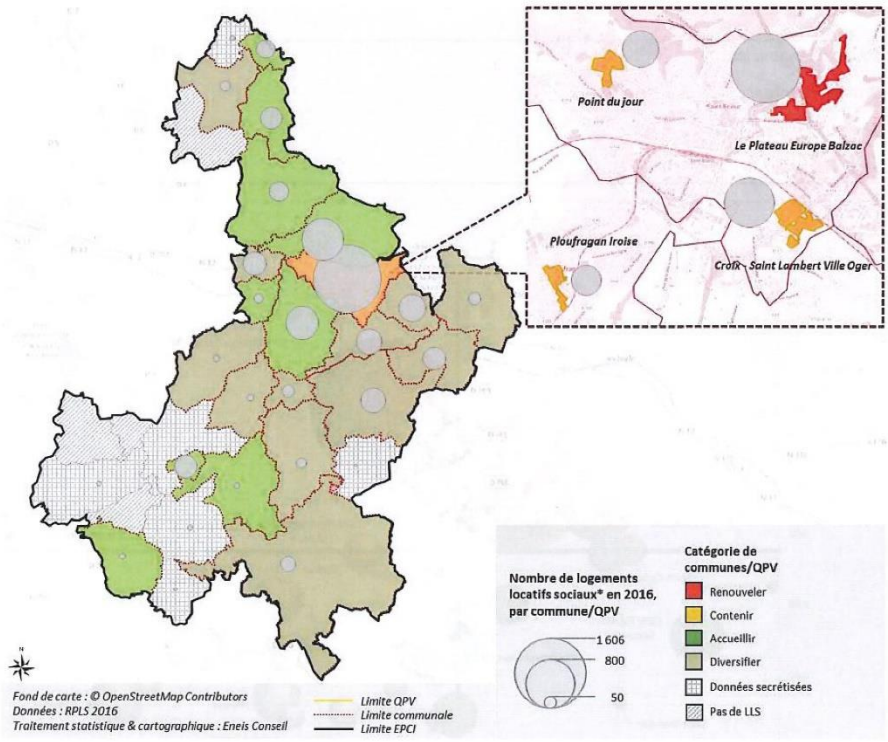
Source : OPS 2015 – RPLS 2016

11

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Cartographie des typologies de territoire



12

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Orientations de la politique d'attribution en logement locatif social

Orientation 1 | Travailler à la régulation des attributions de logements sociaux afin de favoriser le droit au logement et la mixité sociale

Des objectifs d'attribution pour aller au-delà des seuils réglementaires

L'observation de la demande satisfaite sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, met en exergue des objectifs règlementaires globalement atteints. La communauté d'agglomération souhaite conduire une réflexion pour aller au-delà de ces objectifs-seuils. Elle s'engage ainsi à :

- **Réserver 25% des propositions d'attributions en faveur des publics prioritaires règlementaires** (DALO, PDALHPD, ACD, ANRU, etc.), **voire dépasser cet objectif pour tendre vers les 40%** d'attributions en faveur des ménages du 1er quartile. Les modalités d'atteinte de ce seuil plafond doivent faire l'objet d'une concertation approfondie, l'enjeu étant de favoriser le droit au logement des plus démunis tout en favorisant la mixité sociale.

- **Réaliser 25% des attributions suivies d'un bail hors-Quartiers Politique de la Ville en faveur des ménages les plus démunis (1er quartile) et tendre vers 33%**. Il s'agit d'amorcer un rééquilibrage du peuplement sur le territoire afin de favoriser davantage de mixité sociale en évitant de loger systématiquement les ménages les plus précaires dans les Quartiers Politique de la Ville.

- **Réaliser plus de 50% des propositions d'attributions dans les Quartiers Politique de la Ville en faveur des ménages équilibrant (2ème, 3ème et 4ème quartile) et tendre vers 60%** toujours dans un objectif de rééquilibrage de l'occupation du parc social.

L'atteinte de ces objectifs devra s'appuyer sur la définition de la vocation des communes et quartiers précédemment exposée. Après la réalisation d'un premier bilan annuel, il s'agira d'adopter une vision quantitative et qualitative des attributions à partir d'un constat fiabilisé sur une année écoulée. **Les objectifs seront ainsi modulés en fonction de la vocation des communes précédemment exposée à savoir, « Contenir », « Accueillir » ou « Diversifier ».**

Quatre principes transversaux pour favoriser la mixité sociale sur le territoire

Quatre principes transversaux ont été définis comme conditions sine qua non de l'atteinte des objectifs d'attribution explicités plus-haut :

1. **Une démarche itérative**. Si la présente convention établit des orientations stratégiques claires, les objectifs quantitatifs fixés devront être affinés au fil de la mise en œuvre de la CIA.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE
5 JUIN 2018

Ainsi, c'est après une première année expérimentale que des objectifs plus qualitatifs, en fonction de la vocation de chaque commune, pourront être établis.

2. **Un accompagnement spécifique des partenaires**. La mise en œuvre de cette démarche nouvelle devra s'appuyer sur un accompagnement renforcé des partenaires afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés. Cet accompagnement, qui sera défini, notamment, dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), devra être distinct en fonction des objectifs visés :

   - **L'accompagnement visant à favoriser le Droit au logement** en faveur du logement des publics prioritaires (DALO, PDALHPD, ACD, relogement PRU, etc.) ;
   - **L'accompagnement visant à favoriser la mixité sociale** en faveur des ménages du 1er quartile qui se voient attribuer un logement hors-QPV et des ménages « équilibrants » (2ème, 3ème et 4ème quartile) qui emménagent en QPV.

   Sur ce dernier point, des pistes d'action concrètes ont été évoquées et devront faire l'objet d'une concertation approfondie en lien avec les pilotes de l'action sociale.

   En amont des attributions, il pourrait ainsi s'agir d'organiser des rencontres avec les élus concernés afin de les sensibiliser à la démarche mais aussi de travailler sur le traitement de la demande de logement social et la réponse à ses besoins en partenariat avec les bailleurs et les communes : lister les services clés pouvant être proposés (besoin de transports en commun, de commerces de proximité etc.), s'enquérir auprès des ménages des services clés qui leur sont indispensables, réaliser un entretien avant la CAL avec le demandeur afin de limiter les refus, etc.

   Au moment de la signature du bail, des actions pourraient être conduite pour favoriser l'intégration des nouveaux ménages et une mixité sociale effective : remise des clés en présence du maire, etc.

   Enfin, dans le cadre de l'ajustement des présents objectifs qui aura lieu après un an d'exercice de la CIA à venir, il s'agira de travailler avec les communes concernées sur la modulation de leurs objectifs d'attribution en tenant compte notamment des services (de mobilité particulièrement), de la présence de patrimoine à faibles loyers et de l'Indice de fragilité sociale.

3. **Une affirmation des solidarités**. Le document cadre vise à affirmer une plus grande solidarité intercommunale entre les réservataires. A ce jour les seuls réservataires sur Saint-Brieuc Armor Agglomération sont l'Etat, Action Logement et par défaut, les bailleurs. Par ailleurs, des quotas définis dans le cadre de la CIA s'appliqueront pour chacun des bailleurs.

4. **Une attention particulière sur les mutations**. Les demandes de mutations font partie des situations spécifiquement ciblées par le futur Plan partenarial de gestion de la demande locative social et d'information des demandeurs. Il s'agirait ainsi d'identifier et de comprendre les causes des points de blocage actuels.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le - 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DB_115_2018-DE

Orientation 2 | Mobiliser le levier du développement de l'offre pour agir sur le rééquilibrage de l'accueil des publics précaires

SI le rééquilibrage du peuplement passe en premier lieu par une évolution des objectifs d'attribution au regard des ressources des ménages, le développement de l'offre doit également répondre aux enjeux de mixité sociale. Aussi, dans le cadre de l'élaboration du futur Programme local de l'Habitat, les préconisations suivantes devront être intégrées à la réflexion :

- **Favoriser la construction de logements locatifs sociaux dans les communes soumises à la loi SRU** et ne respectant pas l'obligation de 20% de logements sociaux. Pour autant, comme évoqué précédemment, il s'agira également de tenir compte des critères d'accès aux services (accompagnement social, mobilité, équipements, etc.) et de ne pas exclure de fait les communes volontaires mais remplissant déjà leurs obligations SRU.
- **Limiter la reconstitution de l'offre sociale sur les territoires classés Quartiers prioritaires (QPV) ou de veille**. Ainsi, les nouvelles constructions sur ces quartiers devront répondre à un objectif de mixité sociale, les produits diversifiés visant à l'apport d'une nouvelle population sur le site pourront ainsi être privilégiés.
- **Continuer à renforcer la part des logements sociaux financés en PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) s'adressant aux ménages les plus fragiles, au sein du développement de l'offre (constructions neuves, acquisition-amélioration).
- **Envisager une production encadrée de logements sociaux financés en PLS** (Prêt Locatif Social) qui s'adressent aux ménages ayant des revenus plus importants, dans un objectif de mixité sociale.
- **Poursuivre les actions entreprises sur l'accessibilité du parc aux personnes handicapées**. Cela passe par la finalisation de l'inventaire des logements accessibles déjà engagée par les bailleurs sociaux ou encore par la définition d'objectifs quantitatifs et territorialisés de développement de cette offre, voire d'objectifs qualitatifs.
- **Revaloriser l'offre ancienne et favoriser les réhabilitations.**
- **Réfléchir à une stratégie volontariste afin de réussir la diversification sur le quartier Balzac en s'appuyant notamment sur la production de programmes en accession.**
- **Privilégier un renforcement du parc de petits logements** (T2), moins développés actuellement sur Saint-Brieuc Agglomération, afin de mieux répondre à l'ensemble des demandes.

Orientation 3 | Favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages dans le cadre du relogement par un accompagnement de qualité

Le quartier prioritaire au titre de la Politique de la Ville, Plateau Europe Balzac va bénéficier dans les prochaines années du Nouveau programme de renouvellement urbain. Il s'agit du QPV le plus important et le plus précarisé où les ménages sont le moins mobile. Dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain, les quatre tours Balzac devraient être démolies, soit 279 logements. Ce

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 05/06/2018
Reçu en préfecture le 05/06/2018
Affiché le
- 5 JUIN 2018
ID : 022-200069409-20180605-DE_1_2018-DE

projet urbain doit être l'occasion de favoriser les parcours résidentiels ascendants des ménages des résidences démolies en mettant en place des mesures spécifiques, à savoir :

- **Un dispositif dédié au relogement** comprenant une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « Relogement », un plan de relogement ainsi qu'une charte de relogement interbailleur;
- **Une adaptation de la surface du nouveau logement aux besoins de chaque ménage et la recherche d'un reste à vivre identique ou amélioré** ;
- **Un objectif de relogement des ménages dans le neuf ou le logement conventionné de moins de 5 ans**, dans la mesure du possible **ou au sein des logements réhabilités qui se libèreront dans leur quartier.** Il est à souligner que les 30 logements sociaux qui devraient être recréés sur le quartier du Plateau Balzac devront prioritairement accueillir les ménages relogés.
- **Un dispositif inter-bailleur renforcé** afin de faciliter le relogement qui prévoit notamment l'instauration d'un groupe de travail réunissant l'ensemble des bailleurs afin de co-écrire une charte inter-bailleur spécifique. Ce travail sera programmé en 2018.

Orientation 4 | Assurer la veille et le suivi actif des objectifs

L'atteinte des objectifs, à savoir le renforcement de la mixité sociale, l'accès renforcé au parc social des publics défavorisés et le rééquilibrage du peuplement à l'échelle du territoire intercommunal, implique un suivi régulier de l'atteinte des objectifs fixés dans le présent document. A cet effet, l'état des lieux de l'occupation sociale doit être régulièrement actualisé afin de mesurer l'impact de la convention sur les dynamiques d'occupation et le rééquilibrage de l'offre.

Les partenaires s'engageront ainsi à :

- **Actualiser chaque année le bilan des attributions et tous les deux ans l'indice de fragilité sociale** à l'échelle des QPV et des 32 communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération. L'actualisation de ces éléments pourra donner lieu un réajustement des objectifs quantitatifs en matière d'attribution dès la 1ère année de mise en œuvre de la Convention ou au plus tard lors du bilan triennal. Ces bilans seront présentés en Conférence Intercommunale du Logement
- **Assurer un suivi spécifique des équilibres de peuplement au sein des quartiers en NPNRU – Le Plateau-Europe-Balzac et Croix-Saint-Lambert – en actualisant l'Indice de fragilité sociale à l'échelle des unités résidentielles tous les deux ans.** Il s'agit notamment de renforcer l'observation de l'impact du relogement des ménages des quatre tours Balzac qui devraient être démolies en termes d'équilibres de peuplement.
- **Assurer une veille spécifique sur les quartiers de veille en actualisant tous les 2 ans l'indice de fragilité sociale** sur ces 6 territoires.
- **Instaurer une « veille renforcée » sur le quartier de la Tour d'Auvergne,** dont le peuplement présente des indices très forts de fragilités potentielles. Cette « veille renforcée » pourra se traduire dans le Contrat de ville par la promotion d'actions favorisant le vivre-ensemble, l'accès aux services (accompagnement social, vers l'emploi etc.) ou encore par la mise en place d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

ANNEXE D2 Conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB

Saint-Brieuc / Balzac – place de la Cité

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SAINT-BRIEUC Agglomération Baie d'Armor

Ville de Saint-Brieuc

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

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB
dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION

Conclue entre :

- **d'une part,** l'État représenté par M. Pierre Lambert, préfet des Côtes-d'Armor.
- **d'une part,** Terre et Baie Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur François BILLIEMAZ,
- **d'une part,** Saint-Brieuc Agglomération, représenté par son Président, Monsieur Bruno JONCOUR,
- **d'une part,** la ville de Saint-Brieuc, représenté par son Maire, Monsieur Bruno JONCOUR,

1 / 5

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Préambule

Conformément à l'article 1388 bis du CGI, le bénéfice de l'abattement de la TFPB s'applique aux bailleurs dont le patrimoine est situé dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) concerné par un contrat de ville, aux seules conditions de transmission aux services fiscaux d'une déclaration attestant de la localisation et de la nature de leurs biens et de la copie du contrat de ville signé.

Cette convention ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis permettant le déclenchement de l'abattement. Toutefois, une fois signée, cette convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, dès lors qu'elle constitue une annexe du contrat de ville, a vocation à être adressée aux services fiscaux a titre de pièce complémentaire au contrat de ville initialement transmis.

Le contrat de ville de Saint-Brieuc Agglomération a été signé le 3 juillet 2015. Il porte sur les quartiers prioritaires suivants :

- ✓ La Croix Saint-Lambert / La Ville Oger (Saint-Brieuc),
- ✓ Europe / Balzac / Le Plateau / La Ville Bastard (Saint-Brieuc),
- ✓ Waron / Point du jour (Saint-Brieuc),
- ✓ L'Iroise (Ploufragan).

La présente convention porte sur le patrimoine de Terre et Baie Habitat situé dans les QPV de l'Europe/Balzac/Ginglin, de la Croix Saint-Lambert/Ville Oger et de Waron/Point du Jour, de la Ville de Saint-Brieuc.

Les déclarations réalisées par Terre et Baie Habitat au 1er janvier 2016 porte sur le patrimoine suivant :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation de l'abattement TFPB
1. Europe/Balzac/Ginglin	1.807	1.807	315.036 €
2. CSL/Ville Oger	792	792	142.540 €
3. Waron/Pt du jour	212	212	30.696 €
TOTAL	2.811	2.811	488.272 €

I Lien avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP)

Dans le cadre de l'établissement du contrat de ville, un premier diagnostic des quartiers prioritaires de la ville a été réalisé.

À partir de ces éléments, les partenaires seront impliqués dans la mise en œuvre d'une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Cette mission identifiera par quartier, notamment au travers de démarches de type « diagnostic en marchant » :

- ✓ Les principaux dysfonctionnements identifiés sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics,

Ref. 201 524 Berger-Levrault (13099)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

✓ les priorités d'intervention.

Les partenaires associés à cette démarche seront les signataires de la présente convention ainsi que les autres partenaires du contrat de ville concernés notamment les représentants des locataires.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de GUP pour répondre aux besoins des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité ...).

Le calendrier très contraint n'a pas permis de lancer dès le début de l'année 2016 le processus d'élaboration des démarches de gestion urbaine de proximité. Dans ce contexte, le diagnostic, qui reste à conduire selon la méthode des « diagnostics en marchant » permettant de repérer les dysfonctionnements et de préciser les responsabilités de chaque acteur pour y remédier, sera réalisé au cours du 2e semestre 2016.

La présente convention a donc un caractère prévisionnel et ne porte que sur l'année 2016. Elle devra faire l'objet d'une mise à jour et d'un complément pour les années suivantes afin s'articuler avec la (les) future(s) convention (s) de gestion urbaine de proximité.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Parallèlement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, Terre et Baie Habitat établira les moyens de gestion de « droit commun » investis dans les QPV comparativement au reste du parc.

Terre et Baie Habitat s'engage à présenter ces indicateurs avant la fin de l'année 2016 sur la base des informations comptables de l'exercice 2015 relatives au référentiel national suivant :

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	QPV
Entrées dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Équipements			
Ascenseurs	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Contrôles d'accès	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien ...)		

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Le programme d'action prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB, conforme au cadre national (Ministère de la ville de la jeunesse et des sports / Union Sociale pour l'Habitat) figure en annexe 1 à la présente convention.

Il est complété par des fiches action précisant le lien avec les objectifs opérationnels du contrat de ville, le descriptif détaillé de l'action, les éléments de calendrier prévisionnel ainsi que les modalités de valorisation et d'évaluation adoptées par les partenaires.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Le conseil de concertation locative de Terre et Baie Habitat sera informé régulièrement de l'état de réalisation des actions spécifiques engagées sur les quartiers prioritaires de la ville.

VI Modalités de pilotage, suivi et évaluation

Un point d'étape annuel, complété si nécessaire par des réunions spécifiques, permettra d'assurer le suivi des actions et de l'utilisation de l'abattement de TFPB.

Ces points d'étape permettront d'établir un bilan de chaque action conformément aux fiches-action prévisionnelles et d'ajuster le programme de l'année suivante. Ils réuniront les partenaires suivants :

- ✓ L'État, représenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- ✓ Saint-Brieuc, représentée par la Direction Action Citoyenne,
- ✓ Saint-Brieuc Agglomération représentée par le Service Habitat et Logement,
- ✓ Terre et Baie Habitat, représenté par la Direction Générale.

Le suivi et l'évaluation fera l'objet d'une présentation annuelle au Comité de pilotage du Contrat de Ville avec notamment :

- ✓ le bilan des actions engagées (notamment annexe 2 du référentiel national),
- ✓ le programme prévisionnel d'actions mis à jour.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Fait à Saint-Brieuc, le 16-9-2016

L'État,

Pierre Lambert,
Le Préfet du département
des Côtes d'Armor

Saint-Brieuc Agglomération

Bruno JONCOUR
Le Président

La Ville de Saint-Brieuc

Bruno JONCOUR
Le Maire

Terre et Baie Habitat

François BILLIEMAZ
Le Directeur Général

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB

Année(s) : 2016 — Ville : SAINT-BRIEUC — Quartier prioritaire : QPV1, QPV2 et QPV3

Organisme : — Nombre de logements dans le quartier : 2 811 — Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 686 205 €

Axe	Actions	Réf.	Objectifs opérationnels	Calendrier	Dépenses prévisionnelles	Financements sollicités	Autres financements prévisionnels	Dépenses prévisionnelles retenues TFPB	Taux de valorisation TFPB
A.1	Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	A.1.2 ABC	Renforcement du gardiennage	janv.-15	90 000 €	100%		90 000 €	
		A.1.3 ABC	Ouverture de nouveaux bureaux de proximité	janv.-15	53 000 €	100%		53 000 €	
		A.1.3 D	Déploiement des chargés de clientèle	janv.-16	22 196 €	100%		22 196 €	
A.2	Formation/soutien des personnels de proximité	A.2.1 ABC	Formations spécifiques	juin-16	30 000 €	100%		30 000 €	
A.3	Sur-entretien	A.3.3 ABC	Renforcement de la maintenance des équipements	janv.-16	8 500 €	100%		8 500 €	
A.6	Concertation / sensibilisation des locataires	A.6.3	Enquêtes de satisfaction territorialisées	mai-16	26 819 €	100%		26 819 €	
A.7	Animation, lien social, vivre ensemble	A.7.1	Convention d'action "les compagnons bâtisseurs"	juin-16	32 750 €	100%		32 750 €	
		A.7.2	Convention d'action "les petits débrouillards"	juin-16	12 000 €	100%		12 000 €	
		A.7.3	Mise à disposition de locaux	juin-16	35 000 €	100%		35 000 €	
A.8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	A.8.2 ABC	Surcoûts de remise en état des logements	janv.-16	82 000 €	100%		82 000 €	
		A.8.3 ABC	Régie QPV	janv.-16	114 000 €	100%		114 000 €	
		A.8.4	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	janv.-16	100 000 €	100%		100 000 €	
					686 205 €			686 205 €	

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

TERRE ET BAIE HABITAT - 31 mai 2016

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB

Année(s) : 2016 — Ville : SAINT-BRIEUC — Quartier prioritaire : 1 - Europe/Balzic/Gingfin

Organisme : TERRE ET BAIE HABITAT — Nombre de logements dans le quartier : 1 807 — Montant prévisionnel de l'abattement annuel : 315 036 €

Réf.	Axes	Réf.	Actions	Calendrier	Dépenses prévisionnelles	Financement bailleur	Autre financement	Dépense validée TFPB	Taux de valorisation TFPB
A.1	Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	A.1.2 A	Renforcement du gardiennage	janv.-16	56 000 €	100%		56 000 €	
		A.1.3 A	Ouverture de nouveaux bureaux de proximité	janv.-16	22 000 €	100%		22 000 €	
		A.1.3 D	Déploiement des chargés de clientèle	janv.-16	22 196 €	100%		22 196 €	
A.2	Formation/soutien des personnels de proximité	A.2.1 A	Formations spécifiques	juin-16	18 000 €	100%		18 000 €	
A.3	Sur-entretien	A.3.3 A	Renforcement de la maintenance des équipements	janv.-16	5 000 €	100%		5 000 €	
A.5	Concertation / sensibilisation des locataires	A.5.3	Enquêtes de satisfaction territorialisées	mai-16	26 819 €	100%		26 819 €	
A.7	Animation, lien social, vivre ensemble	A.7.1	Convention d'action "les compagnons bâtisseurs"	juin-16	32 750 €	100%		32 750 €	
		A.7.2	Convention d'action "les petits débrouillards"	juin-16	12 000 €	100%		12 000 €	
		A.7.5	Mise à disposition de locaux	juin-16	35 000 €	100%		35 000 €	
A.8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	A.8.2 A	Surcoûts de remise en état des logements	janv.-16	50 000 €	100%		50 000 €	
		A.8.3 A	Régie QPV	janv.-16	38 000 €	100%		38 000 €	
		A.8.4	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	janv.-16	100 000 €	100%		100 000 €	
					417 765 €			417 765 €	

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

TERRE ET BAIE HABITAT - 31 mai 2016

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement TFPB

Année(s) : 2016 — Ville : SAINT-BRIEUC — Quartier prioritaire : 2 - Croix St Lambert/Ville Oger

Organisme : TERRE ET BAIE HABITAT — Nombre de logements dans le quartier : 792 — Montant prévisionnel de l'abattement annuel : [redacted]

Axe	Thème	Action	Actions	Calendrier	Dépenses prévisionnelles	Financement sollicité	Financeurs sollicités	Montant prévisionnel de l'abattement
A.1	Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	A.1.2 B	Renforcement du gardiennage	janv.-16	30 000 €	100%		30 000 €
		A.1.3 B	Ouverture de nouveaux bureaux de proximité	janv.-16	16 000 €	100%		16 000 €
		A.1.3 D	Déploiement des chargés de clientèle	janv.-16				
A.2	Formation/soutien des personnels de proximité	A.2.1 B	Formations spécifiques	juin-16	9 000 €	100%		9 000 €
A.3	Sur-entretien	A.3.3 B	Renforcement de la maintenance des équipements	janv.-16	2 500 €	100%		2 500 €
A.6	Concertation / sensibilisation des locataires	A.6.3	Enquêtes de satisfaction territorialisées	mai-16				
A.7	Animation, lien social, vivre ensemble	A.7.1	Convention d'action "les compagnons bâtisseurs"	juin-16				
		A.7.2	Convention d'action "les petits débrouillards"	juin-16				
		A.7.5	Mise à disposition de locaux	juin-16				
A.8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	A.8.2 B	Surcoûts de remise en état des logements	janv.-16	25 000 €	100%		25 000 €
		A.8.3 B	Règle QPV	janv.-16	38 000 €	100%		38 000 €
		A.8.4	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	janv.-16				
					[redacted]			[redacted]

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

TERRE ET BAIE HABITAT - 31 mai 2016

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement TFPB

Année(s) : 2016 — Ville : SAINT-BRIEUC — Quartier prioritaire : 3 - Stlouan/Pt du jour

Organisme : TERRE ET BAIE HABITAT — Nombre de logements dans le quartier : 212 — Montant prévisionnel de l'abattement annuel : [redacted]

Actions		Fiche action	Détail	Echéance	Dépenses prévisionnelles	Financement sollicité	Autre financement	Demande inférieure à TFPB	Taux de valorisation TFPB
A.1	Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	A.1.2 C	Renforcement du gardiennage	janv.-16	4 000 €		100%	4 000 €	
		A.1.3 C	Ouverture de nouveaux bureaux de proximité	janv.-16	15 000 €		100%	15 000 €	
		A.1.3 D	Déploiement des chargés de clientèle	janv.-16					
A.2	Formation/soutien des personnels de proximité	A.2.1 C	*Formations spécifiques*	juin-16	3 000 €	100%		3 000 €	
A.3	Sur-entretien	A.3.3 C	Renforcement de la maintenance des équipements	janv.-16	1 000 €	100%		1 000 €	
A.6	Concertation / sensibilisation des locataires	A.6.3	Enquêtes de satisfaction territorialisées	mai-16					
A.7	Animation, lien social, vivre ensemble	A.7.1	Convention d'action "les compagnons bâtisseurs"	juin-16					
		A.7.2	Convention d'action "les petits débrouillards"	juin-16					
		A.7.5	Mise à disposition de locaux	juin-16					
A.8	Petits travaux d'amélioration de la qualité de service	A.8.2 C	Surcoûts de remise en état des logements	janv.-16	7 000 €	100%		7 000 €	
		A.8.3 C	Régie QPV	janv.-16	38 000 €	100%		38 000 €	
		A.8.4	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)	janv.-16	[redacted]			[redacted]	

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

TERRE ET BAIE HABITAT - 31 mai 2016

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville de SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION « BAIE D'ARMOR »

Conclue entre :

- **d'une part,** l'État représenté par M. Pierre Lambert, Préfet des Côtes-d'Armor.
- **d'une part,** Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor », représenté par son Président, Monsieur Bruno JONCOUR, ci-après dénommé « EPCI ».
- **d'une part,** la ville de Saint-Brieuc, représentée par son Maire, Monsieur Bruno JONCOUR, ci-après dénommée *« la Commune »*.
- **d'une part,** Côtes d'Armor Habitat, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christelle BEZARD, ci-après dénommé « le bailleur ».

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Réf. 201503 Berger-Levrault (1012)

Préambule

Conformément à l'article 1388 bis du CGI, le bénéfice de l'abattement de la TFPB s'applique aux bailleurs dont le patrimoine est situé dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) concerné par un contrat de ville, aux seules conditions de transmission aux services fiscaux d'une déclaration attestant de la localisation et de la nature de leurs biens et de la copie du contrat de ville signé.

Cette convention ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis permettant le déclenchement de l'abattement. Toutefois, une fois signée, cette convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, dès lors qu'elle constitue une annexe du contrat de ville, a vocation à être adressée aux services fiscaux a titre de pièce complémentaire au contrat de ville initialement transmis.

Le contrat de ville de Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor » 2015-2020 signé le 3 juillet 2015. Il porte sur les quartiers prioritaires suivants :

1. La Croix Saint-Lambert / La Ville Oger (Saint-Brieuc),
2. Europe / Balzac / Le Plateau / La Ville Bastard (Saint-Brieuc),
3. Waron / Point du jour (Saint-Brieuc),
4. *L'Iroise (Ploufragan).*

La présente convention porte sur le patrimoine de Côtes d'Armor Habitat à Saint-Brieuc.

Les déclarations réalisées par Côtes d'Armor Habitat au 1er janvier 2016 porte sur le patrimoine suivant :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation de l'abattement TFPB
1 – Résidence de l'Atlantique	61	61	12 000 €
2 – Célestin Bouglé	67	67	13 700 €
3 – Waron Bât. AB	40		Démolition
4 – Waron Bât G	15		Démolition
5 – Waron Bât CDEF	100		Démolition
6 – Waron Bât H et J	47	47	10 700 €
7 – Ville Oger A	42	42	7 300 €
8 – Ville Oger BC	27	27	5 700 €
TOTAL	**399**	**244**	**49 400 €**

I Lien avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP)

Dans le cadre de l'établissement du contrat de ville, un premier diagnostic des quartiers prioritaires de la ville a été réalisé.

À partir de ces éléments, les partenaires seront impliqués dans la mise en œuvre d'une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Cette mission identifiera par quartier, notamment au travers de démarches de type « diagnostic en marchant »:

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

- Les principaux dysfonctionnements identifiés sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics,
- les priorités d'intervention.

Les partenaires associés à cette démarche seront les signataires de la présente convention ainsi que les autres partenaires du contrat de ville concernés notamment les représentants des locataires.

La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de GUP pour répondre aux besoins des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité, soutien aux personnels en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité ...).

Le calendrier très contraint n'a pas permis de lancer dès le début de l'année 2016 le processus d'élaboration des démarches de gestion urbaine de proximité. Dans ce contexte, le diagnostic, qui reste à conduire selon la méthode des « diagnostics en marchant » permettant de repérer les dysfonctionnements et de préciser les responsabilités de chaque acteur pour y remédier, sera réalisé au cours du 2e semestre 2016.

La présente convention a donc un caractère prévisionnel et ne porte que sur l'année 2016. Elle devra faire l'objet d'une mise à jour et d'un complément pour les années suivantes afin s'articuler avec la (les) future(s) convention (s) de gestion urbaine de proximité.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Parallèlement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, Côtes d'Armor Habitat établira les moyens de gestion de « droit commun » investis dans les QPV comparativement au reste du parc.

Côtes d'Armor Habitat s'engage à présenter ces indicateurs avant la fin de l'année 2016 sur la base des informations comptables de l'exercice 2015 relatives au référentiel national suivant :

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	QPV
Entrées dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Équipements			
Ascenseurs	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Contrôles d'accès	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien ...)		

III Programme d'action faisant l'objet de l'abattement TFPB

Le programme d'action prévisionnel faisant l'objet de l'abattement TFPB, conforme au cadre national (Ministère de la ville de la jeunesse et des sports / Union Sociale pour l'Habitat) figure en annexe 1 à la présente convention.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Réf. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Il est complété par des fiches action précisant le lien avec les objectifs opérationnels du contrat de ville, le descriptif détaillé de l'action, les éléments de calendrier prévisionnel ainsi que les modalités de valorisation et d'évaluation adoptées par les partenaires.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Le conseil de concertation locative de Côtes d'Armor Habitat sera informé régulièrement de l'état de réalisation des actions spécifiques engagées sur les quartiers prioritaires de la ville.

VI Modalités de pilotage, suivi et évaluation

Un point d'étape annuel, complété si nécessaire par des réunions spécifiques, permettra d'assurer le suivi des actions et de l'utilisation de l'abattement de TFPB.

Ces points d'étape permettront d'établir un bilan de chaque action conformément aux fiches-action prévisionnelles et d'ajuster le programme de l'année suivante. Ils réuniront les partenaires suivants :

- L'État, représenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- L' EPCI représenté par Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor »,
- La Ville représentée par Saint-Brieuc,
- Le bailleur représenté par Côtes d'Armor Habitat.

Le suivi et l'évaluation fera l'objet d'une présentation annuelle au Comité de pilotage du Contrat de Ville avec notamment :

- le bilan des actions engagées (notamment annexe 2 du référentiel national),
- le programme prévisionnel d'actions mis à jour.

Fait à Saint-Brieuc , le 16/09 2016

L'État, Pierre Lambert, Le Préfet du département des Côtes d'Armor	*Saint-Brieuc Agglomération* *« Baie d'Armor »,* SAINT-BRIEUC AGGLOMÉRATION Baie d'Armor Bruno JONCOUR, Le Président
Ville de Saint-Brieuc, MAIRIE de St-BRIEUC Côtes d'Armor Bruno JONCOUR, Le Maire	Côtes d'Armor Habitat, Christelle BEZARD, La Directrice Générale

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 19/05/2016

Année(s) : 2016 à 2018 — **Ville : SAINT-BRIEUC** — **Quartier prioritaire : Ville Oger A**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT — **Nombre de logements dans le quartier : 42** — **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 7 300,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*						
	Agents de médiation sociale	2016	1 617 €	1 617 €	- €	1 617 €	22,15%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	2 739 €	2 739 €	- €	2 739 €	37,52%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	609 €	609 €	- €	609 €	8,34%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	1 217 €	1 217 €	- €	1 217 €	16,68%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)*						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	6 391 €	6 391 €	- €	6 391 €	87,55%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	**12 573 €**	**12 573 €**	**- €**	**12 573 €**	172,24%

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_164_2016-DE

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 19/05/2016

Année(s) : 2016 à 2018 — **Ville : SAINT-BRIEUC** — **Quartier prioritaire : Ville Oger BC**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT — **Nombre de logements dans le quartier : 27** — **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 5 700,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*						
	Agents de médiation sociale	2016	1 039 €	1 039 €	- €	1 039 €	18,23%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	1 761 €	1 761 €	- €	1 761 €	30,89%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)						
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus						
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	391 €	391 €	- €	391 €	6,86%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	783 €	783 €	- €	783 €	13,74%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services						
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)*						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	4 109 €	4 109 €	- €	4 109 €	72,08%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	**8 083 €**	**8 083 €**	**- €**	**8 083 €**	141,80%

Envoyé préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DBL_154_2016-DE

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 19/05/2016

Année(s) : 2016 à 2018 — **Ville : SAINT-BRIEUC** — **Quartier prioritaire : Célestin Bouglé**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT — **Nombre de logements dans le quartier : 67** — **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 13 700,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*						
	Agents de médiation sociale	2016	352 €	352 €	- €	352 €	2,57%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	1 723 €	1 723 €	- €	1 723 €	12,58%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	574 €	574 €	- €	574 €	4,19%
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus	2016	574 €	574 €	- €	574 €	4,19%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	383 €	383 €	- €	383 €	2,79%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016-2017-2018	2 680 €	2 680 €	- €	2 680 €	19,56%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	1 149 €	1 149 €	- €	1 149 €	8,38%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	2016-2017-2018	1 149 €	1 149 €	- €	1 149 €	8,38%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)*						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	4 020 €	4 020 €	- €	4 020 €	29,34%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	**12 604 €**	**12 604 €**	**- €**	**12 604 €**	**92,00%**

Envoyé préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 19/05/2016

Année(s) : 2016 à 2018 — **Ville : SAINT-BRIEUC** — **Quartier prioritaire : Résidence de l'Atlantique**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT — **Nombre de logements dans le quartier : 61** — **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 12 000,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*						
	Agents de médiation sociale	2016	321 €	321 €	- €	321 €	2,67%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	1 569 €	1 569 €	- €	1 569 €	13,07%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	523 €	523 €	- €	523 €	4,36%
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus	2016	523 €	523 €	- €	523 €	4,36%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	349 €	349 €	- €	349 €	2,90%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016-2017-2018	2 440 €	2 440 €	- €	2 440 €	20,3%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	1 046 €	1 046 €	- €	1 046 €	8,69%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)						
	Mise a disposition de locaux associatifs ou de services	2016-2017-2018	1 046 €	1 046 €	- €	1 046 €	8,71%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)*						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	3 660 €	3 660 €	- €	3 660 €	30,50%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	11 475 €	11 475 €	- €	11 475 €	95,62%

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 19/05/2016

Année(s) : 2016 à 2018 — **Ville : SAINT-BRIEUC** — **Quartier prioritaire : Waron Bât H et J**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT — **Nombre de logements dans le quartier : 47** — **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 10 700,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	*Renforcement du gardiennage et surveillance*						
	Agents de médiation sociale	2016	247 €	247 €	- €	247 €	2,31%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	1 209 €	1 209 €	- €	1 209 €	11,30%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	403 €	403 €	- €	403 €	3,77%
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	*Renforcement nettoyage*						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants						
	Renforcement ramassage papiers et détritus	2016	403 €	403 €	- €	403 €	3,77%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	269 €	269 €	- €	269 €	2,51%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires	2016-2017-2018	1 880 €	1 880 €	- €	1 880 €	17,57%
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	806 €	806 €	- €	806 €	7,53%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)						
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	2016-2017-2018	806 €	806 €	- €	806 €	7,53%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	*Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)*						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016	2 820 €	2 820 €	- €	2 820 €	26,36%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	**8 841 €**	**8 841 €**	**- €**	**8 841 €**	82,63%

Envoyé à préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_144_2016-DE

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville de SAINT-BRIEUC AGGLOMÉRATION « Baie d'Armor »

Conclue entre :

- **d'une part,** l'État, représenté par Monsieur Pierre LAMBERT, Préfet des Côtes-d'Armor.
- **d'autre part,** Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor », représenté par son Président Bruno JONCOUR, ci-après dénommé « l'EPCI »
- **d'autre part,** la Ville de Ploufragan, représentée par son Maire, Monsieur Rémy MOULIN, ci-après dénommée « la Commune »
- **d'autre part,** Côtes d'Armor Habitat, représenté par sa Directrice Générale, Madame Christelle BÉZARD, ci-après dénommé « le bailleur »

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Ref. 201 503 Berger-Levrault (1012)

Préambule

Conformément à l'article 1388 bis du CGI, le bénéfice de l'abattement de la TFPB s'applique aux bailleurs dont le patrimoine est situé dans un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) concerné par un contrat de ville, aux seules conditions de transmission aux services fiscaux d'une déclaration attestant de la localisation et de la nature de leurs biens et de la copie du contrat de ville signé.

Cette convention ne constitue pas une des pièces justificatives prévues à l'article 1388 bis permettant le déclenchement de l'abattement. Toutefois, une fois signée, cette convention d'utilisation de l'abattement de TFPB, dès lors qu'elle constitue une annexe du contrat de ville, a vocation à être adressée aux services fiscaux a titre de pièce complémentaire au contrat de ville initialement transmis.

Le contrat de ville de Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor » 2015-2020 signé le 3 juillet 2015. Il porte sur les quartiers prioritaires suivants :

1. La Croix Saint-Lambert / La Ville Oger (Saint-Brieuc),
2. Europe / Balzac / Le Plateau / La Ville Bastard (Saint-Brieuc),
3. Waron / Point du jour (Saint-Brieuc),
4. *L'Iroise (Ploufragan).*

La présente convention porte sur le patrimoine de Côtes d'Armor Habitat à Ploufragan.

Les déclarations réalisées par Côtes d'Armor Habitat au 1er janvier 2016 portent sur le patrimoine suivant :

Quartier	Nombre total de logements	Nombre de logements bénéficiant de l'abattement TFPB	Estimation de l'abattement TFPB
1 – Centre Ville - Iroise	397	397	75 700 €
TOTAL	**397**	**397**	**75 700 €**

I Lien avec les démarches de gestion urbaine de proximité (GUP)

Dans le cadre de l'établissement du contrat de ville, un premier diagnostic des quartiers prioritaires de la ville a été réalisé.

À partir de ces éléments, les partenaires seront impliqués dans la mise en œuvre d'une mission d'accompagnement à la définition et à la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Cette mission identifiera par quartier, notamment au travers de démarches de type « diagnostic en marchant »:

- Les principaux dysfonctionnements identifiés sur le champ du fonctionnement résidentiel, de la gestion de proximité relevant du bailleur, et dans l'articulation de la gestion des espaces résidentiels et des espaces publics,

les priorités d'intervention.

Les partenaires associés à cette démarche seront les signataires de la présente convention ainsi que les autres partenaires du contrat de ville concernés notamment les représentants des locataires.

La convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB a vocation à s'articuler avec les démarches de GUP pour répondre aux besoins des quartiers : sur-entretien, gestion différenciée des espaces, régulation des usages, organisation de la présence de proximité,

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

soutien aux personnels en articulation avec les autres politiques et dispositifs (projet urbain, développement social, sécurité ...).

Le calendrier très contraint n'a pas permis de lancer dès le début de l'année 2016 le processus d'élaboration des démarches de gestion urbaine de proximité. Dans ce contexte, le diagnostic, qui reste à conduire selon la méthode des « diagnostics en marchant » permettant de repérer les dysfonctionnements et de préciser les responsabilités de chaque acteur pour y remédier, sera réalisé au cours du 2ème semestre 2016.

La présente convention a donc un caractère prévisionnel et ne porte que sur l'année 2016. Elle devra faire l'objet d'une mise à jour et d'un complément pour les années suivantes afin de s'articuler avec la (les) future(s) convention (s) de gestion urbaine de proximité.

II Identification des moyens de gestion de droit commun

Parallèlement à la mobilisation des moyens spécifiques à l'abattement TFPB, Côtes d'Armor Habitat établira les moyens de gestion de « droit commun » investis dans les QPV comparativement au reste du parc.

Côtes d'Armor Habitat s'engage à présenter ces indicateurs avant la fin de l'année 2016 sur la base des informations comptables de l'exercice 2015 relatives au référentiel national suivant :

Actions de gestion	Indicateurs	Hors QPV	QPV
Entrées dans les lieux	Coût moyen de remise en état		
Équipements			
Ascenseurs	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Contrôles d'accès	Coût de contrat de maintenance Coût moyen des réparations supplémentaires		
Nettoyage des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Maintenance des parties communes et des abords	Coût moyen annuel par logement		
Gardiennage et surveillance	Nombre de personnes pour 100 logements (gardien ...)		

III Programme d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB

Le programme prévisionnel d'actions faisant l'objet de l'abattement TFPB, conforme au cadre national (Ministère de la ville de la jeunesse et des sports / Union Sociale pour l'Habitat) figure en annexe 1 à la présente convention.

Il est complété par des fiches actions précisant le lien avec les objectifs opérationnels du contrat de ville, le descriptif détaillé de l'action, les éléments de calendrier prévisionnel ainsi que les modalités de valorisation et d'évaluation adoptées par les partenaires.

IV Modalités d'association des représentants des locataires

Le conseil de concertation locative de Côtes d'Armor Habitat sera informé régulièrement de l'état de réalisation des actions spécifiques engagées sur les quartiers prioritaires de la ville.

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160713-DB_154_2016-DE

Ref. 201503 Berger-Levrault (1012)

VI Modalités de pilotage, suivi et évaluation

Un point d'étape annuel, complété si nécessaire par des réunions spécifiques, permettra d'assurer le suivi des actions et de l'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Ces points d'étape permettront d'établir un bilan de chaque action conformément aux fiches actions prévisionnelles et d'ajuster le programme de l'année suivante. Ils réuniront les partenaires suivants :

- L'État
- Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor »
- La Ville de Ploufragan
- Côtes d'Armor Habitat

Le suivi et l'évaluation fera l'objet d'une présentation annuelle au Comité de pilotage du Contrat de Ville avec notamment :

- le bilan des actions engagées (notamment annexe 2 du référentiel national),
- le programme prévisionnel d'actions mis à jour.

Fait à PLOUFRAGAN, le 26/09 2016

L'État, **Pierre LAMBERT,** **Le Préfet du Département des Côtes d'Armor**	**Saint-Brieuc Agglomération « Baie d'Armor »,** SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION Baie d'Armor **Bruno JONCOUR,** **Le Président**
La Ville de Ploufragan, MAIRIE de PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor) **Rémy MOULIN,** **Le Maire**	**Côtes d'Armor Habitat,** CÔTES D'ARMOR HABITAT 6, rue des Lys B.P. 55 22440 PLOUFRAGAN Tél. 02 96 94 12 41 **Christelle BÉZARD,** **La Directrice Générale**

DocuSign Envelope ID: 3E86DE90-D82F-4B82-A5D1-9E7523608F7A

Annexe 1

Tableau de présentation des programmes d'actions liés à l'abattement de TFPB
PREVISIONNEL

CAH - 06/06/2016

Année(s) : 2016 à 2018 | **Ville : PLOUFRAGAN** | **Quartier prioritaire : Centre ville - Iroise**

Organisme : COTES D'ARMOR HABITAT | **Nombre de logements dans le quartier : 397** | **Montant prévisionnel de l'abattement annuel :** 75 700,00 €

Axes	Actions	Calendrier	Dépense prévisionnelle/an	Financement bailleur	Autre financement	Dépense valorisée TFPB	Taux de valorisation TFPB
Renforcement de la présence du personnel de proximité (par rapport à présence dans patrimoine hors QPV)	Renforcement du gardiennage et surveillance						
	Agents de médiation sociale	2016	8 700 €	8 700 €	- €	8 700 €	11,49%
	Agents de développement social et urbain						
	Coordonnateur hlm de la gestion de proximité	2016-2017-2018	10 000 €	10 000 €	- €	10 000 €	13,21%
	Référents sécurité						
Formation/soutien des personnels de proximité	Formations spécifiques (relation client, gestion des conflits, compréhension du fonctionnement social...)	2016	2 000 €	2 000 €	- €	2 000 €	2,64%
	Sessions de coordination inter-acteurs						
	Dispositifs de soutien						
Sur-entretien	Renforcement nettoyage						
	Enlèvement de tags et graffitis						
	Renforcement maintenance équipements et amélioration des délais d'intervention						
	Réparations des équipements vandalisés (ascenseurs...)						
Gestion des déchets et encombrants / épaves	Gestion des encombrants	2016	1 820 €	1 820 €	- €	1 820 €	2,40%
	Renforcement ramassage papiers et détritus	2016-2017-2018	1 500 €	1 500 €	- €	1 500 €	1,98%
	Enlèvement des épaves						
	Amélioration de la collecte des déchets						
Tranquillité résidentielle	Dispositif tranquillité						
	Vidéosurveillance (fonctionnement)	2016-2017	1 000 €	1 000 €	- €	1 000 €	1,32%
	Surveillance des chantiers						
	Analyse des besoins en vidéosurveillance						
Concertation / sensibilisation des locataires	Participation/implication/formation des locataires et associations de locataires						
	Dispositifs spécifiques à la sensibilisation à la maîtrise des charges, collecte sélective, nouveaux usages, gestes éco-citoyens...	2016-2017	1 500 €	1 500 €	- €	1 500 €	1,98%
	Enquêtes de satisfaction territorialisées						
Animation, lien social, vivre ensemble	Soutien aux actions favorisant le « vivre ensemble » :						
	- La science en bas de chez toi par "Les Petits Débrouillards"	2016	1 500 €	1 500 €	- €	1 500 €	1,98%
	- Travail de mémoire	2016	4 167 €	4 167 €	- €	4 167 €	5,50%
	- Autoréhabilitation accompagnée	2016-2017	14 000 €	14 000 €	- €	14 000 €	18,49%
	Actions d'accompagnement social spécifiques						
	Services spécifiques aux locataires (Ex : portage de courses en cas de pannes d'ascenseurs)						
	Actions d'insertion (chantiers jeunes, chantiers d'insertion, chantiers éducatifs)	2016-2017	5 600 €	5 600 €	- €	5 600 €	7,40%
	Mise à disposition de locaux associatifs ou de services	2016-2017-2018	11 519 €	11 519 €	- €	11 519 €	15,22%
Petits travaux d'amélioration de la qualité de service (hors quartiers NPNRU)	Petits travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)						
	Surcoûts de remise en état des logements	2016-2017	25 000 €	25 000 €	- €	25 000 €	33,03%
	Travaux de sécurisation (gestion des caves, digicodes, Vigik...)						
		TOTAL	88 306 €	88 306 €	- €	88 306 €	116,65%

Envoyé en préfecture le 13/07/2016
Reçu en préfecture le 13/07/2016
Affiché le
ID : 022-242200517-20160712-DB_161_2016-DE