

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND SENONAI

COFINANCE PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU

**Quartier d'intérêt national
Les Arènes - Champs Plaisants**



SOMMAIRE

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE	4
PRÉAMBULE	5
LES DÉFINITIONS	5
Article 1. Quartiers d'intervention	6
Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole de préfiguration	7
Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville	7
Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain	9
Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration	12
Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration	18
Article 5. Opération(s) non financées par l'Anru faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage	23
Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration	23
Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration	23
Article 6. Association des habitants et des usagers au projet de renouvellement urbain	23
Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014	25
Article 8. Gouvernance et conduite de projet	28
Article 8.1. Gouvernance	28
Article 8.2. Conduite du projet	30
Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	31
Article 8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés	32
Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail	32
Article 9.1. Modalités de financement par l'Anru de la conduite du projet de renouvellement urbain	33
Article 9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail	33
Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet	33
Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages	34
Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail	34
Article 9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail	34
Article 9.5. Modalités de financement du programme de travail par d'autres partenaires	35
Article 10 Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration (à titre exceptionnel)	35
Article 10.1 Opérations financées par l'Anru	35
Article 10.2 Opérations financées par l'Anah	36

Article 11. Durée du protocole de préfiguration	36
Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique	36
Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration	36
Article 12. Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain - points de rendez-vous avec l'Anru	37
Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration	37
Article 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement	37
Article 13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole	37
Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole	37
Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru	37
Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah	38
Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts	38
Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires	38
Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru	38
Article 13.5. Contrôle et audits	38
Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements	38
Article 13.7. Clause de renégociation du protocole et modification du protocole	39
Article 13.8. Traitement des litiges	39
Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence	39
Article 14. Dispositions diverses	39
Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru	39
Article 14.2 La signalétique des chantiers	39
ANNEXES	41

Chaque protocole de préfiguration est élaboré conformément au modèle type en vigueur (les articles et les annexes sans objet ne doivent pas être supprimés, des sous-articles peuvent toutefois être ajoutés). Les textes en caractère droit doivent être conservés, les textes en italique sont des recommandations de rédaction et ont vocation à être remplacés dans la rédaction finale.

Vu le règlement général de l'Anru (RGA) relatif au NPNRU en vigueur,
Vu le règlement financier (RF) de l'Anru relatif au NPNRU en vigueur,

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Il est convenu entre,

- L'État, représenté par le Préfet de département et responsable de la mise en œuvre du renouvellement urbain dans le département,
- L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'Anru », représentée par son directeur général, ou par délégation, par son délégué territorial dans le département,
- L'Agence nationale de l'habitat (Anah), représentée par son directeur général,
- L'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI, Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais), représenté par sa présidente, ci-après nommé le porteur de projet,
- La commune de SENS comprenant un quartier inscrit à l'article 1 de la présente convention pluriannuelle, représentée par le Maire,
- Les maîtres d'ouvrage des opérations programmées dans la présente convention, y compris les organismes HLM et la commune de SENS et EPCI (Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais),
- La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur régional,
- Le Conseil Régional, représenté par sa présidente.
- Brennus Habitat, représenté par son Président et son directeur général,
- Domany, représenté par son Président et sa directrice générale.

Ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent protocole de préfiguration s'appuie sur le dossier, élaboré conformément au dossier type prévu à l'annexe I du RGA relatif au NPNRU, examiné :

- **par le comité d'engagement du 22 septembre 2016**

Le présent protocole de préfiguration, sur lequel s'engagent les parties, en reprend les principales caractéristiques.

Le dossier de présentation joint au présent Protocole détaille tous les points synthétisés dans ce protocole.

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 de travail** » ou « **programme** » est constitué de l'ensemble des opérations d'ingénierie, et le cas échéant d'investissement, du protocole de préfiguration approuvées par le comité d'engagement 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.
- Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), **les concours financiers de l'Anru**, programmés au sein d'un protocole de préfiguration des projets, sont octroyés sous la forme de subventions attribuées et distribuées par l'Anru, et le cas échéant sous la forme de prêts bonifiés autorisés par l'Anru et distribués par Action Logement, conformément aux modalités prévues dans les règlements de l'Anru relatifs au NPNRU et dans la convention tripartite État - Anru - UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Article 1. Quartiers d'intervention

Sur les deux quartiers prioritaires¹ que compte l'agglomération de Sens (Les Chaillots et Les Arènes-Champs Plaisants), seul le quartier Les Arènes-Champs Plaisants a été retenu pour faire l'objet d'un **NPNRU** d'intérêt national².

Conformément à leur classement en quartier prioritaire de la politique de la Ville, les secteurs des Arènes et des Champs - regroupés dans le cadre des analyses statistiques présentent un profil social semblable et globalement aggravé par rapport aux moyennes nationales et sénonaises en termes de chômage et de revenus :

- le revenu médian mensuel oscille entre 958€ et 693€ contre 1 280€ pour l'ensemble de la commune de Sens ;
- le taux de chômage sur les 4 IRIS du secteur **NPNRU** oscille entre 22 et 40% contre 18% à l'échelle de la commune de Sens ;
- plus de 70% des habitants sont allocataires de la CAF contre 49,6% à l'échelle de la ville de Sens ;
- parmi les allocataires CAF, près de 50% ont leur revenu composé à plus de 50% de prestations sociales.

Au sein du quartier, c'est le secteur Sud des Champs Plaisants qui présente les signaux d'alerte les plus forts et se détache comme le secteur le plus précarisé du QPV.

Le secteur des Arènes, qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation urbaine jusqu'à présent, est le premier grand ensemble construit de Sens, exclusivement social.

Il comprend 232 logements sociaux répartis sur 12 bâtiments R+2/R+3/R+4, construits suivant les principes stricts de l'école moderne de l'époque et une maille viaire commandant l'organisation du quartier, sur 3 hectares de terrain arboré.

D'importants travaux d'entretien et de réhabilitation (2014-2015) ont été menés de la part du bailleur Brennus Habitat. Cependant, le quartier des Arènes présente d'importants besoins de réhabilitation tant du point de vue de l'état du bâti, que des stationnements gérés par la collectivité, des espaces extérieurs et de la configuration urbaine.

Bénéficiant des loyers les plus bas de l'agglomération, les logements attirent une population fragile, souvent captive. On assiste en outre à une précarisation de la population, les ménages quittant le quartier étant remplacés par des locataires toujours plus modestes.

Sur le plan urbain, bien que proche du centre-ville, les Arènes souffrent d'un enclavement marqué ; le secteur, essentiellement résidentiel social, se trouve dans une situation d'entre deux, inséré dans le tissu urbain du faubourg entourant l'Amande (centre-ville médiéval de Sens) et faisant le lien entre le centre-ville et le quartier des Champs. L'enjeu est de mieux connecter le quartier au boulevard de Verdun et au secteur pavillonnaire environnant.

Une association, Anim'arènes, est très active sur le quartier. Elle dispose de locaux non loin des logements et à proximité de l'école, de l'autre côté du boulevard de Verdun. Elle dispense notamment de l'aide aux devoirs aux enfants du quartier et participe grandement à l'animation de celui-ci. Le secteur des Arènes abrite également les deux mosquées de la ville de Sens ; cette présence posant toutefois des questions de stationnement lors des jours d'affluence.

Malgré cette présence associative et une taille de quartier relativement restreinte facilitant les échanges entre voisins, le quartier souffre d'une dégradation du lien social, notamment entre habitants historiques et nouveaux habitants. Les phénomènes d'incivilités sont en outre en augmentation.

Le quartier des Champs d'Aloup/Champs-Plaisants a été construit à partir des années 1960, d'abord par le nord et le secteur des Champs d'Aloup (présentant donc un parc de logements plus ancien), puis vers le sud et le secteur des Champs Plaisants.

Le quartier présente actuellement un profil type d'un secteur de grands ensembles avec des immeubles sous forme de barres et de tours (jusqu'à R+10, un immeuble R+13 a été démoli dans le cadre du PRU avenue de l'Europe) implantés historiquement autour de larges parcs selon une orientation stricte nord-sud et est-ouest.

La trame viaire a été construite selon deux axes structurants majeurs : un axe nord-sud, l'avenue de la Marne et un axe est-ouest, l'avenue de l'Europe.

¹Annexe1/ Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.

²Annexe2/ Plan du quartier objet du nouveau programme de rénovation urbaine d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.

Ces deux axes ne sont pas dans la continuité des axes historiques du développement de Sens vers l'est, la rue du 19 mars 1962 et l'avenue de Lörrach, qui contournent le quartier respectivement par le nord et par le sud. Ainsi l'accès dans le quartier n'est pas naturel et évident pour les personnes n'y habitant pas. Le secteur est situé entre le boulevard de Verdun à l'ouest et l'important site Saint-Savinien (parc) fermé au public et la rocade départementale à l'est, au-delà de laquelle se trouve la zone d'activité des Vauguillettes.

Dès l'origine le quartier a été construit avec un centre commercial en son centre qui fonctionne aujourd'hui très bien (supermarché, cafés, boulangeries, pharmacie) mais dont l'aspect extérieur est très dégradé.

Le quartier est à dominante résidentielle sociale avec une fonction scolaire prononcée puisqu'il accueille le plus grand lycée de l'Yonne (3 000 élèves) dans sa partie nord. Il s'agit d'un lycée, à la fois général, technologique et professionnel.

Un collège accueillant 1 000 élèves se trouve également à proximité du quartier.

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

Article 2.1. Orientations stratégiques du contrat de ville

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais a signé son Contrat de ville en 2015 pour la période 2015-2020. Il décline pour les deux quartiers prioritaires une stratégie intégrée sur les trois piliers : social, économique et urbain.

La CAGS entend travailler sur une échelle temporelle longue (réflexion sur 10-15 ans), sur une vision dynamique du devenir des quartiers concernés et également sur une échelle spatiale vaste, en intégrant mieux ces quartiers dans le territoire en traitant les dysfonctionnements urbains les plus importants et en développant son territoire.

Il s'agit d'améliorer le fonctionnement social, économique, urbain et d'offrir un environnement de qualité aux habitants et usagers, de favoriser la mixité sociale et l'attractivité des quartiers concernés.

Concernant le pilier social, l'accent de l'action est mis sur les volets éducatifs, santé et accès aux droits. En particulier, la lutte contre le décrochage scolaire et l'absentéisme ainsi que l'accès au sport et à la culture sont les priorités affichées des actions à développer.

Le pilier cadre de vie et renouvellement urbain se décline en plusieurs orientations stratégiques qui permettent de répondre aux enjeux soulevés par les partenaires :

- Diversifier la vocation résidentielle et réussir le parcours résidentiel,
- Améliorer le cadre de vie,
- Poursuivre et amplifier le renouvellement urbain,
- Renforcer la valeur ajoutée des interventions urbaines sur le fonctionnement social des quartiers,
- Garantir à toutes et à tous le droit à la sécurité et la tranquillité,
- Renforcer les transports et la mobilité.

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par des actions sur la qualité de service des bailleurs sociaux et la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, sur la tranquillité publique et la médiation et sur le soutien aux projets communaux visant à l'amélioration de la qualité de l'espace public dans la continuité des projets engagés.

Si le renouvellement urbain est un levier fondamental pour répondre à ces enjeux, il est au service d'une ambition plus globale, une réponse à des atouts et des problématiques spécifiques à chacun des quartiers concernés.

Rendre attractif un territoire via une restructuration et une diversification du parc de logements, une gestion urbaine et sociale de qualité, c'est se donner les moyens de renforcer la mixité dans l'habitat par l'attribution de logements à des ménages moins captifs, de retrouver cette mixité dans les effectifs scolaires et de contribuer à la réussite éducative, et enfin de soutenir l'activité commerciale.

De même, des objectifs en matière de soutien à l'activité économique, de tranquillité publique, d'accès aux droits nourrissent le projet et se traduisent dans l'élaboration d'un schéma directeur par l'implantation d'équipements et de services, et l'aménagement d'espaces publics.

En matière d'habitat, la stratégie développée sur le territoire de la Communauté du Grand Sénonais, et notamment sur le quartier des Arènes-Champs Plaisants, s'inscrit en cohérence avec le PLH de l'agglomération. Il s'agit de développer dans le quartier une offre de logements en accession, abordable ou

libre, ainsi que des logements locatifs libres tout en réduisant la part de l'offre de logements à loyer modéré sur le quartier.

Dans le NPNRU, il s'agit de poursuivre ces grands objectifs (démolition de l'offre la plus vétuste, production d'une offre diversifiée et reconstitution à l'extérieur du quartier) en apportant également une attention particulière à la réhabilitation du parc existant non démoli.

La réalisation de ces objectifs passe par des actions sur différents champs, qui sont coordonnées dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de ville sur :

- Le peuplement, en lien avec l'échelle d'agglomération (via la CIET),
- La tranquillité publique visant à la fois une meilleure coordination des actions dans le quartier, l'amélioration des actions de médiation et l'identification des cas complexes,
- Le cadre de vie par la mise en œuvre d'une GUSP efficace,
- L'amélioration de l'offre de logements, par le traitement des copropriétés et du parc social existant des bailleurs, et le développement d'une offre nouvelle.

En matière de développement économique et commercial, enjeu majeur pour Sens et son territoire, il convient de conforter la diversité des fonctions sur le quartier et d'inciter à la création d'activités. L'objectif de ce pilier consiste, d'une part, à promouvoir l'offre de travail par le soutien aux acteurs économiques, l'initiative privée et l'attractivité du territoire et, d'autre part, à lever les freins d'accès à l'emploi notamment pour les jeunes, les femmes et les seniors tout en leur offrant de nouvelles opportunités d'accéder ou de revenir au monde du travail.

La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais souhaite par l'intermédiaire du NPNRU intégrer durablement le quartier des Arènes - Champs Plaisants et ses habitants dans la dynamique de l'agglomération en renforçant son attractivité résidentielle et son potentiel économique.

La réalisation du PSL en 2015 a permis la formulation d'une vocation stratégique claire pour le quartier : **« Affirmer le quartier Arènes-Champs Plaisants comme un quartier structurant à l'échelle de la ville, en continuité de l'axe gare – centre-ville ».**

Des leviers d'intervention à mobiliser pour tendre vers ce cap ont également été identifiés de façon partagée et constituent autant d'orientations stratégiques à poursuivre dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain.

► **Sur le Plan Urbain**

- 1/ Poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle (habitat et cadre de vie), engagée sur Les Champs dans le PRU,
- 2/ Diffuser l'attractivité résidentielle retrouvée en misant sur la diversification des types d'habitat proposés, en premier lieu pour offrir des possibilités de parcours résidentiels aux habitants au sein du quartier,
- 3/ Lutter contre l'enclavement du quartier, par un travail sur les circulations et les accès mais aussi par la mise en œuvre d'une stratégie de changement d'image,
- 4/ Affirmer le secteur comme espace vert d'envergure et de qualité pour les habitants et les visiteurs, en lien avec la trame verte développée à l'échelle de l'agglomération (en particulier, réseau d'espaces verts avec le parc des Grahuches).

► **Sur le plan économique**

- 5/ Maintenir un dynamisme économique et commercial au cœur du quartier, en premier lieu à destination des habitants du quartier,
- 6/ Asseoir ces fonctions économiques et commerciales, en valorisant son potentiel de pôle pour la création d'entreprises (territoires entrepreneurs, espace H. Sanglier, ...),
- 7/ Penser la diversification fonctionnelle du quartier en lien avec les zones d'activités alentours.

► **Sur le plan social**

- 8/ Accompagner l'accès à l'emploi, par le développement de formations en lien avec l'offre locale,
- 9/ Valoriser la jeunesse du quartier, au sein d'une agglomération soumise au vieillissement de sa population en offrant les équipements et services nécessaires aux différents âges (pôle petite enfance, éducation, formation des jeunes, ...),
- 10/ Créer du flux dans/depuis/vers le quartier via une offre d'équipements repensée (mutualisation et rationalisation d'équipements existants, visibilité renforcée de l'offre, création d'un nouvel équipement rayonnant à l'échelle de la ville ou de l'agglomération),
- 11/ Développer le bien vivre ensemble et la cohésion sociale (animation, gestion urbaine et de proximité).

Article 2.2. Premiers objectifs en matière de renouvellement urbain

Le quartier Arènes- Champs Plaisants possède aujourd'hui de nombreux atouts et potentialités à conserver. Les habitants sont en outre globalement satisfaits d'y vivre. Cependant, son image reste trop peu attractive pour attirer de nouveaux habitants.

Il souffre de certains dysfonctionnements qui le fragilise et met en péril l'équilibre social du peuplement et le maintien de la mixité sociale malgré un premier PRU :

- Des coupures urbaines importantes au cœur du quartier rendent difficile son appropriation par le piéton ;
- Une trame viaire sans hiérarchie rend le quartier peu lisible pour une personne extérieure ;
- Des équipements socioculturels vieillissants et disséminés limitent les synergies positives ;
- Les groupes scolaires sont vieillissants et peu propices aux activités pédagogiques adaptées aux publics scolaires ;
- Une partie de l'habitat non traité par le PRU est devenue inadaptée aux usages modernes, peu accessible et énergivore ;
- Certains espaces publics manquent encore de qualité d'usage, ne favorisant pas le bien-vivre ensemble et l'envie de fréquenter le quartier ;
- Bien que relativement proche en termes de distance, le quartier demeure insuffisamment rattaché au centre-ville.

Par un traitement dans le temps des dysfonctionnements urbains majeurs, le quartier des Arènes et des Champs Plaisants a le potentiel pour redevenir un quartier central et attractif, comme à son origine.

Les objectifs transversaux sur les deux secteurs du NPNRU

- Le renouvellement du parc de logements avec la mise en place d'outils d'intervention sur le parc social et privé ; il s'agit de rechercher un nouvel équilibre social dans le logement par une meilleure répartition géographique des familles précarisées ;
- L'attractivité de l'habitat, y compris du parc conservé pour ne pas créer un parc social à deux vitesses au sein de l'agglomération ou au sein même du quartier : qualité, entretien, réhabilitation, diversification, loyers, attributions. La démolition ciblée de logements sociaux sera compensée par des constructions nouvelles en dehors du quartier et à l'échelle de l'agglomération afin d'inverser le processus de concentration du logement social et de la précarité ;
- Du point de vue énergétique, il s'agit d'améliorer les performances énergétiques du bâti. Pour cela, la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais s'inscrit avec les Bailleurs sociaux dans le Programme régional de rénovation énergétique de la Région Bourgogne-Franche Comté. La planification des opérations menée dans le cadre du programme régional devra être concordante avec le calendrier du protocole ;
- La maîtrise de l'étalement urbain, phénomène déjà identifié sur Sens dans sa partie Sud et sur le quartier Sainte Béate ;
- Le maintien d'une attention spécifique sur la mixité sociale et le peuplement ;
- La maîtrise du foncier disponible au sein des quartiers, pour leur transformation progressive, sur le long terme, au fur et à mesure de leur changement d'image et selon le contexte global de développement du territoire ; cela signifie d'étudier et de gérer les friches, les sites mutables et de les valoriser dans le cadre du NPNRU ;
- Le soutien au développement économique des quartiers et l'accompagnement durable de la création d'entreprises ; un diagnostic précis et détaillé devra être mis en œuvre.
- Le renforcement de pôles économiques attractifs, à l'échelle des quartiers voire de leur environnement immédiat ;
- Le renforcement des structures et équipements sociaux existants, en y développant de véritables lieux de vie collective alors même que le quartier souffre d'un émiettement du lien social ;
- L'accent sera également mis sur la sécurité et la tranquillité publique. Il s'agit d'une condition préalable au retour de l'attractivité dans ce quartier. La mise en place d'un Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance qui prendra la suite de l'actuel CLSPD de la Ville de Sens permettra une cohérence de la stratégie en matière de sécurité sur l'ensemble de notre territoire ;
- La labellisation Ecoquartier du projet par l'Etat pourra être visée à terme ;
- La prise en compte nécessaire des copropriétés identifiées dans le quartier des Arènes/ Champs Plaisants.

Les premiers objectifs pour le secteur des Arènes

Améliorer la qualité résidentielle et offrir une offre de logements aux normes et standards actuels de confort. Dans le cadre du présent protocole, et en vue de l'élaboration du futur projet opérationnel de renouvellement urbain, cela nécessite de :

- Recenser les besoins en réhabilitation/résidentialisation des logements sociaux de Brennus Habitat ;
- Etudier dans le cadre du protocole, l'hypothèse d'une démolition de l'immeuble de 4 étages de la rue des Alouettes, afin d'ouvrir le secteur sur la zone pavillonnaire proche et mieux le relier au reste de la ville, utiliser le foncier pour la construction de quelques pavillons afin d'assurer cette liaison ;

Améliorer le cadre de vie dans le quartier pour une cohabitation apaisée de tous dans le quartier, notamment en :

- Valoriser les espaces verts au pied des immeubles, en étudiant notamment le besoin en aires de jeux pour les enfants ;
- Résolvant la question du stationnement géré par la collectivité.

Elaborer un projet urbain sécurisant pour tout le monde (approche situationnelle de la sécurité) en associant les services de sécurité à son élaboration.

Ouvrir le quartier aujourd'hui très refermé sur lui-même sur son environnement pour bénéficier du cadre de vie de qualité et de la proximité du centre-ville. Cela nécessite de :

- Etudier l'hypothèse d'une démolition d'un local appartenant à Brennus Habitat situé rue des Alouettes afin d'ouvrir le quartier sur le boulevard de Verdun ;
- Etudier l'urbanisation du boulevard de Verdun et la valorisation des rues Mallarmé et Saint-Pierre-le-Vif pour raccrocher physiquement les quartiers Est au centre-ville (alignement d'arbres, voies cyclables et trottoirs, ouverture du site Saint-Savinien) ;
- Faciliter les liaisons piétonnes entre les Arènes et le secteur des écoles (Champs d'Aloup et Jules Ferry) et de l'association Anim'Arènes.

Ce projet ne pourra se faire qu'avec la concertation et la participation des habitants.

Les premiers objectifs pour le secteur des Champs Plaisants

Poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle engagée dans le cadre du PRU, en particulier pour les secteurs et les immeubles non concernés par le 1^{er} projet ; pour cela il s'agit dans le cadre du présent protocole de :

- Recenser les besoins en démolition/réhabilitation/résidentialisation des logements sociaux de Brennus Habitat (330 logements ciblés pour l'instant en démolition et 191 logements en réhabilitation) mais aussi de Domanys (32 logements en réhabilitation) sur les besoins réels dans ce cadre qui seront identifiés par les études ;
- Effectuer un diagnostic social et technique de quatre copropriétés (185 logements au total) présentant des signes de fragilité afin de les inclure dans la stratégie globale de revalorisation résidentielle et permettre leur participation au renforcement de la mixité sociale du quartier :
 - ≤ La copropriété L'Orée des Champs comprenant **76 logements** ;
 - ≤ La copropriété des Champs-Plaisants construite en 1979, composée d'une copropriété n°1 comprenant **45 logements** et d'une copropriété n°2, adressée 10 et 18 promenade des Champs-Plaisants comprenant **46 logements**.
 - ≤ La copropriété 5 et 7 rue Racine comprenant **18 logements**.

Le cas échéant, reconstruire des logements diversifiés dans une typologie architecturale adaptée et à haute performance énergétique.

Viser à moyen-long terme la diversification fonctionnelle et sociale progressive du quartier, et pour cela, anticiper la mutabilité future du quartier, soit :

- Elaborer une véritable stratégie urbaine et habitat pour constituer des réserves foncières, et les gérer dans le temps afin de permettre la diversification fonctionnelle et de l'habitat à terme.

Valoriser le cadre paysager naturel du quartier, et valoriser le développement durable comme socle d'un projet urbain, social et économique, à destination des habitants du quartier et pour attirer une nouvelle population :

- **Elaborer un projet paysager d'espaces publics** ambitieux permettant la création de liaisons claires est-ouest et nord-sud pour relier le quartier au reste de la ville. En finir avec une trame viaire compliquée et peu lisible pour les personnes extérieures au quartier ;
- **Revaloriser l'ensemble des parcs du quartier** et les relier les uns aux autres (Coulée verte, parcs des Grahuches, Pierre Larousse et Paul Bert) ;
- **Développer un projet vertueux en termes de mobilité** : voies douces, stationnement deux roues et voitures, recharges électriques, transport en commun ;
- **Développer le réseau de chaleur urbain** déjà présent sur le quartier en connectant de nouveaux bâtiments ou de nouveaux secteurs de la ville et assurer ainsi sa pérennité. Préserver la valeur écologique de ce réseau qui utilise en majorité la valorisation des déchets ménagers et la biomasse (label).

Améliorer l'offre d'équipements publics sur le quartier, à la fois en termes de bâti et de programmation, en adéquation avec les besoins des habitants et leurs usages :

- Réfléchir à une mutualisation des équipements sociaux et étudier les besoins en réhabilitation des autres équipements (écoles, gymnase) ;
- Elaborer un projet de nouvel équipement structurant et rayonnant à l'échelle de l'agglomération en cœur de quartier pour un accès facilité pour les personnes extérieures au quartier.

- Transformation et relocalisation de l'épicerie sociale Magali située dans le périmètre St Savinien sur un nouveau site rue Maxime Courtis dans un projet global (circulations, usages), ceci financé en grande partie par les crédits DPV2016.

Tirer profit de la proximité des zones d'activités et développer les actions en faveur de l'accès à l'emploi des habitants :

- Continuer le développement de l'Espace Henri Sanglier dédié au développement économique, à l'emploi et la création d'entreprises ; la relocalisation de la bibliothèque annexe dans le futur équipement structurant permettrait de libérer et de désenclaver les services dédiés à l'emploi dans cet espace.
- Poursuivre le développement des zones d'activités alentours (Vauguillettes et Ecoparc) en lien avec les profils d'employabilité des habitants du quartier et les projets de création d'entreprises. Réfléchir à l'opportunité de créer du foncier à destination des activités dans le quartier.

Elaborer une stratégie commerciale d'ensemble à l'échelle du quartier (centre commercial, rue de Lattre de Tassigny, Saint-Pierre), en particulier :

- Revaloriser le centre commercial situé au cœur du quartier ;
- Poursuivre le développement du marché.

Renforcer le lien social et favoriser le bien vivre ensemble dans un cadre urbain apaisé :

- Elaborer un projet urbain sécurisant pour tout le monde (approche situationnelle de la sécurité) en associant les services de sécurité à son élaboration.

Elaborer un projet concerté avec les habitants et associer particulièrement les jeunes très nombreux au sein de la population des Champs Plaisants.

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

Questions soulevées suite au passage en Comité d'engagement le 22 septembre 2016 et après Avis des partenaires un certain nombre de points et de recommandations ont été formulés.

Remarques générales / demandes des partenaires

→ **Stratégie habitat**

Les partenaires ont souligné que le rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle des quartiers et de l'agglomération était un sujet central. Ils regrettent que le porteur de projet n'envisage aucune reconstitution de logements locatifs sociaux dans le secteur centre-ancien. Il convient de noter que la stratégie du porteur de projet n'est à ce stade pas arrêtée sur le sujet de l'équilibre territorial du logement. En première hypothèse de travail, une centaine de familles en logements locatifs sociaux seraient à même de pouvoir bénéficier d'un parcours résidentiel hors du quartier Arènes – Champs-Plaisants. La reconstitution de l'offre se programmera à partir des travaux de l'étude stratégie habitat dont le cahier des charges, présenté en annexe du dossier de protocole, répond bien aux enjeux du territoire et du quartier. Cette étude démarrera dès la signature du protocole.

Elle durera 8 mois. La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée en mars 2016, s'appuiera sur cette étude pour nourrir sa réflexion et diriger son action politique. Le porteur de projet souhaite s'engager fortement en faveur de la requalification du centre ancien et des berges. Le centre-ville souffre en effet d'une forte vacance qui touche tant les logements que les locaux commerciaux. Les projets de renouvellement urbain sont également une priorité politique. **Les partenaires encouragent le porteur de projet à croiser les deux approches, notamment sous l'angle de la reconstitution de l'offre dont une partie pourrait se faire en centre-ville pour accompagner la dynamique de requalification. Ils souhaitent que l'étude habitat puisse bien affiner cette hypothèse.**

Les partenaires avaient demandé un point d'étape sur la mise en place de la CIL. Le porteur de projet indique que la CIL a démarré un travail technique d'élaboration d'un PPGDLSID (plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs).

Entre août et novembre 2016, des réunions avec les partenaires sont programmées dans le but d'obtenir un plan consensuel pour le 1er trimestre 2017. La CIL pourra ensuite valider ce plan.

Dans le même pas de temps, il est prévu que la CIL valide la CET (convention d'équilibre territorial) dont l'élaboration s'appuiera sur l'étude stratégie habitat. **Les partenaires proposent au porteur de projet qu'un point de rendez-vous local soit organisé sur ce sujet, au premier trimestre 2017.**

Les partenaires ont noté que le porteur de projet ne souhaitait pas reconstituer l'offre sociale en totalité, notamment en raison de la faible tension sur le marché de l'habitat. Le bailleur Brennus Habitat souhaite développer une offre en PLS sur l'agglomération, afin d'opérer une montée en

gamme de l'offre sociale. La vacance dans le parc social est faible (4 % en moyenne). **Les partenaires demandent que l'étude du protocole interroge la politique globale de production de logements locatifs sociaux et permette d'objectiver les besoins quantitatifs et qualitatifs de production d'offre neuve au titre de la reconstitution, en cohérence avec la production réalisée en droit commun.**

Les partenaires précisent que la reconstitution dans les communes rurales, éloignées de la ville-centre et peu dotées en transports et en services n'est pas encouragée par l'ANRU.

Le porteur de projet souhaite mener une politique volontariste en matière d'accès sociale à la propriété, notamment dans les quartiers QPV. **Les partenaires encouragent le porteur de projet dans cette voie et l'incitent à profiter du protocole pour déterminer les facteurs de réussite d'une telle stratégie (produits, phasage, volumes pouvant être envisagés au vu des besoins du territoire...).**

→ Volet habitat privé

Comme demandé par les partenaires, l'étude habitat comprend un volet habitat privé, qui, d'après le porteur de projet s'inscrit en complémentarité avec le diagnostic social et technique sur les quatre copropriétés situées dans les deux quartiers. Un financement ANAH à 50 % est sollicité sur ce diagnostic. Le dossier de présentation ne fait pas état d'éléments de diagnostic ayant conduit à l'identification des copropriétés potentiellement fragiles. Le repérage des copropriétés du quartier n'est a priori pas exhaustif. Sous réserve de précisions sur les modalités d'identification des 4 copropriétés (1 de 12 logements sur le secteur des Arènes et 3 comprenant 167 logements sur le secteur des Champs Plaisants), la réalisation d'un diagnostic global multicritères (social, fonctionnement et gestion, foncier et technique) sur ces copropriétés comme proposé par le protocole de préfiguration est pertinent. Cette étude permettra d'alimenter l'étude urbaine et l'étude habitat et doit avoir un volet de préconisations opérationnelles. Les partenaires avaient fait remarquer lors de la RTP que le coût estimé à 40 000 € HT était élevé pour un diagnostic préalable. Le porteur de projet a entendu la remarque et a réévalué l'étude à 25 000 € HT.

→ Stratégie urbaine & politiques d'agglomération

Le porteur de projet souhaite mener de concert le NPNRU sur le quartier Arènes Champs Plaisants, la requalification du centre-ville et l'aménagement de l'écoquartier de la gare. Les partenaires ont demandé que le protocole puisse préciser le degré d'ambition du PRU et les ressources que le porteur de projet souhaite mobiliser au regard des autres projets de l'agglomération. Le porteur de projet indique être prêt à mobiliser les moyens nécessaires mais sans préciser dans quelles proportions et quels délais. **Les partenaires notent qu'il n'y a pas d'étude spécifiquement dédiée aux questions de soutenabilité financière. L'étude urbaine devra comporter un volet financier permettant d'aboutir à un projet réaliste au vu des ressources des différents maîtres d'ouvrage. Par ailleurs les partenaires préconisent également d'intégrer un volet développement durable à cette étude.**

Les partenaires avaient préconisé en RTP de mettre en place une Etude de Sécurité et Sécurité Publique (ESSP), la problématique étant un enjeu fort pour les deux quartiers. Un travail partenarial à l'échelle du PETR est en cours à Sens et dans les zones logistiques afin d'appréhender les phénomènes de délinquance liés à la proximité avec la région parisienne. Tous les services de l'Etat et de la ville sont mobilisés pour y faire face, avec une implication forte de la maire. Le porteur de projet a fait le choix d'intégrer le volet sécurité dans l'étude urbaine. **Les partenaires trouvent ce parti pris intéressant et indiquent qu'il est très positif de prendre en compte les questions de sécurité dans le projet d'aménagement urbain. La mise en place d'actions en faveur de la sécurité doit toutefois s'accompagner par le désenclavement physique du quartier, qui reste l'enjeu n°1 du NPNRU.**

Les partenaires ont insisté sur l'importance du lien emploi/logement et ont questionné le porteur de projet sur sa stratégie de transport, à l'échelle de l'agglomération et à l'échelle du quartier. Si le réseau de transports urbains relie les quartiers aux principales polarités (un bus toutes les 30 minutes), une réflexion pour que les jeunes (notamment des quartiers) aient plus facilement accès aux zones d'emplois est en cours. Le protocole pourra alimenter cette réflexion, notamment sur les enjeux de mobilités douces et d'accès à la zone d'activité à l'est du quartier des Champs.

Compte tenu du caractère structurant de l'étude urbaine, **les partenaires souhaitent que le cahier des charges de l'étude soit fourni avant la signature du protocole.** En effet, telle que décrite dans le dossier, l'étude urbaine vise à la définition d'un schéma directeur mais ne détaille pas assez la dimension de programmation, de mode opératoire et de chiffrage du projet. Le fait d'intégrer l'ESSP dans cette étude est relativement inédit et nécessite probablement de faire appel à un groupement de bureau d'étude, dont un spécialisé sur les enjeux de sécurité. **Plus généralement, au regard des enjeux, les partenaires jugent que**

le coût de l'étude urbaine est sans doute trop modeste. Ils préconisent de la renforcer financièrement et de recruter une équipe pluridisciplinaire alliant plusieurs compétences (urbanisme, sécurité, aménagement, paysage, environnement...).

Les partenaires notent que le coût alloué au diagnostic technique portant sur le patrimoine Brennus de 521 logements) est très élevé. Ils rappellent que le protocole doit avant tout cibler des réflexions stratégiques permettant la prise de décision et que les analyses techniques doivent être menées dans ce but, sans rechercher l'exhaustivité à ce stade. Ils préconisent de phase cette étude avec une tranche ferme financée dans le cadre du protocole et une tranche conditionnelle qui pourra être financée dans le cadre de la convention. Une partie du montant de ce diagnostic pourrait bénéficier à l'étude urbaine.

Le porteur de projet, la CAGS présente ci-dessous ses réponses :

Le Centre Commercial/l'activité économique dans le quartier :

Le pôle commercial est implanté au cœur du quartier créant ainsi une centralité.

Le quartier des Champs Plaisants est le quartier le plus peuplé de la Ville de Sens, ce qui lui permet malgré un déclin démographique de maintenir en son cœur un pôle commercial structuré de proximité.

Ce pôle commercial est très dynamique et cela se traduit de plusieurs manières :

- par un rayonnement commercial au-delà des limites de la Zone Franche Urbaine(ZFU),
- par un faible niveau de vacance des locaux commerciaux et par la présence d'un marché de plein air bihebdomadaire à rayonnement intercommunal.

Ainsi, le centre commercial des Champs-Plaisants est considéré comme un véritable lieu de vie et le centre de gravité naturel du quartier..

Le syndic de copropriété a lancé cette année une étude menée par un architecte pour **la réhabilitation des coursives et des façades** du Centre Commercial, **un avant-projet sommaire** a été présenté aux propriétaires avec chiffrage, à ce jour rien n'est décidé.

Toutefois une présentation plus précise a été faite à la collectivité le 19 Décembre 2016.

Une nouvelle présentation avec prises de décisions sera faite lors d'une prochaine assemblée générale des copropriétaires.

La possibilité d'une étude EPARECA ne semble pas recueillir l'unanimité des commerçants, le centre commercial n'est pas en difficulté, la copropriété souhaitant aussi rester maître d'ouvrage de ses décisions.

La CAGS ne souhaite pas solliciter la saisine de l'EPARECA dans le souci du respect des souhaits de la copropriété et attend plutôt les résultats de l'étude de stratégie économique et commerciale qui sera menée dans la phase du présent protocole.

Toutefois la collectivité se réserve le droit d'avertir les copropriétaires de la nécessité d'un **diagnostic technique des coursives au vu de l'état de vétusté de ces dernières**, comme constaté lors de la visite du 9 Novembre 2016 avec les architectes-conseils de l'état.

Dans le cadre de la diversité de l'offre, **une nouvelle cellule** commerciale devrait voir le jour sur un terrain vendu par la collectivité.

Toutefois, le propriétaire actuel pourrait renoncer à son projet.

La collectivité devrait se prononcer sur le foncier disponible, plusieurs autres projets seront proposés à la place du projet initial.

- L'Espace Henri Sanglier et le LAPS :

Ce lieu est dédié à l'accompagnement professionnel, il est destiné à aider notamment les plus jeunes dans leurs recherches.

Ce nouvel espace qui vient d'ouvrir ses portes regroupe six structures qui devraient mutualiser leurs services. Le bâtiment est composé de quatre étages, respectivement pour l'emploi, la formation, l'insertion mais aussi pour la création d'entreprise.

Cette configuration est également destinée à faire gagner du temps au public concerné par ces nombreuses démarches.

Le Laps devrait recevoir plus de 3500 personnes chaque année.

Le PRU a permis le désenclavement de cet espace en créant de nouvelles voies dans un lieu qui était très fermé sur lui-même (rue Henri Sanglier, rue Claude Debussy et rue Rouget de l'Isle)

Le futur équipement structurant projeté objet d'une étude de programmiste (financée en partie par des crédits DPV2015) devrait accueillir la bibliothèque annexe se trouvant dans cet espace, la possibilité d'extension des services s'en trouvera grandement facilitée par l'espace libéré.

L'étude stratégie économique et commerciale devra apporter aussi les réponses sur un **bilan ZFU** précis et sur **l'interaction entre la zone des Vauguillettes proche et l'emploi dans le quartier des Arènes/Champs-Plaisants, notamment pour les jeunes du quartier.**

Le transport et les accès via les voies piétonnes et cyclables du quartier vers la zone d'activité sera à analyser à travers l'étude urbaine.

La sécurité un enjeu majeur et prioritaire pour la CAGS :

– Pour l'ensemble de la Ville de SENS :

Pour faire face aux inquiétudes locales et apporter des réponses concrètes aux besoins de sécurité et aux situations de délinquance répertoriées, des réponses partenariales ont été initiées depuis 2014 – 2015, en premier lieu entre la collectivité et l'Etat (Police, Justice, ...) :

Une stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance (STSPD) a été signée pour 2015-2017 déclinée en un plan d'actions détaillé, qui identifie des pilotes et des moyens d'évaluation pour chacune des actions, et s'inscrit dans les orientations nationales (prise en charge des mineurs, lutte contre les violences conjugales, amélioration de la tranquillité publique).

Le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) multi-partenarial a été relancé et animé par une séance plénière annuelle, des cellules de veille trimestrielles et de 3 groupes thématiques (prise en charge des mineurs, lutte contre les violences conjugales, amélioration de la tranquillité publique).

Il est à noter la volonté des partenaires d'adopter une charte déontologique pour faciliter l'échange d'informations.

Parmi les initiatives très opérationnelles mises en œuvre ou à venir, on peut en citer en particulier :

La signature d'une convention de coopération Police Nationale et Police Municipale en juin 2015.

Le renforcement en cours de la présence de la police municipale (augmentation des effectifs et du temps de

Une nouvelle stratégie territoriale de sécurité et de prévention de la délinquance (STSPD) pour l'ensemble de la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais sur la période 2017-2020 est en cours d'élaboration et de validation par la Sous-Préfecture et le Parquet de Sens.

Le Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD) du Grand Sénonais, mis en œuvre depuis 2016 et le passage de la compétence « prévention de la délinquance » au niveau de la Communauté d'agglomération, appliquera les mesures retenues dans cette STSPD. Le CISPD sera animé par une séance plénière annuelle, des cellules de veille récurrentes et 4 groupes thématiques (prise en charge des mineurs, lutte contre les violences conjugales et accès au droit, promotion des valeurs de la République et de la citoyenneté, amélioration de la tranquillité publique).

Il est à noter la volonté des partenaires d'adopter une charte déontologique pour faciliter l'échange d'informations.

Parmi les initiatives très opérationnelles, déjà mises en œuvre, on peut citer en particulier :

La signature d'une convention entre la Ville de Sens et les parquets de Sens et Auxerre en octobre 2015 pour la mise en œuvre du rappel à l'ordre par le Maire.

La mise en place d'un Conseil des droits et devoirs des familles pour l'ensemble de la Ville de Sens.

Le renforcement en cours de la présence de la police municipale (augmentation des effectifs et du temps de présence sur le terrain).

La mise en place progressive d'un dispositif de vidéo-protection (48 caméras dont 19 dans les quartiers Est).

Il est à noter la volonté des partenaires d'adopter une charte déontologique pour faciliter l'échange d'informations.

– Pour les opérations projetées dans le NPNRU objets de l'étude urbaine :

Depuis 2007, il est obligatoire de mener une étude de sécurité et de sûreté publique (ESSP) préalable sur des projets à partir de certains seuils de taille et de démographie, et depuis 2011 sur les gros projets ANRU dont fait partie le projet de Sens et de son Agglomération.

L'objectif est d'inciter les aménageurs à prendre en compte la sécurité dans la conception du projet, en s'appuyant sur tous les acteurs concernés.

Dans sa rédaction issue de la loi d'orientation et de programmation du 21 janvier 1995 et modifiée par la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance l'article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme assujettit les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres sont susceptibles d'avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, à la réalisation d'une étude de sécurité, partie intégrante de l'ensemble des études préalables à la réalisation d'un projet immobilier ou urbain.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la CAGS, les études de sûreté et de sécurité publique doivent être pleinement intégrées à la conduite des projets de construction et d'aménagement urbain, au même titre que les contraintes de sécurité incendie avec lesquelles elles interagissent.

Cette étude sera intégrée à la stratégie urbaine.

C'est pourquoi la démarche proposée mettra l'accent sur la réalisation d'un diagnostic permettant d'éclairer les maîtres d'ouvrage concernés dans le choix des mesures à mettre en œuvre afin de mieux prévenir les risques de malveillance sur le projet de renouvellement urbain.

Une démarche en trois étapes :

- Un diagnostic précisant le contexte social et urbain et l'interaction du projet et de son environnement immédiat ;
- **L'analyse du projet** au regard des risques de sécurité publique pesant sur l'opération ;
- **Les mesures proposées**, en ce qui concerne, notamment, l'aménagement des voies et espaces publics et, lorsque le projet porte sur une construction, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions et l'assainissement de cette construction et l'aménagement de ses abords, pour :
 - **Prévenir et réduire** les risques de sécurité publique mis en évidence dans le diagnostic ;
 - **Faciliter les missions** des services de police, de gendarmerie et de secours.

→ La stratégie habitat

Le cahier des charges présenté en annexe du présent protocole répond bien aux attentes de l'ANRU. Cette étude sera l'axe stratégique de la reconstitution de l'offre, elle alimentera la Conférence Intercommunale du Logement.

Le montant est présenté avec un réajustement à la hausse, passant ainsi de 30 000,00 € à 60 000,00 € HT justifié par l'importance de l'étude.

La conférence intercommunale du logement chapeaute l'ensemble des politiques de l'habitat.

Elle approuve un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.

La CIL élaborera une convention spécifique qui sera annexée au contrat de ville prévoyant notamment :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale,
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

L'étude habitat devra mettre en avant la reconstitution de l'offre tant sur le plan quantitatif que qualitatif de production d'une offre neuve, comme demandé dans le cahier des charges, cartographier et catégoriser le volume et la répartition spatiale du logement (centre-ville).

De même l'étude stratégie habitat portera sur l'accession sociale à la propriété.

Sur le point d'étape demandé par les partenaires sur la CIL, le PPGDLSID et la Convention d'équilibre Territorial, il est prévu un Comité de Pilotage le 2 février 2017 où ces sujets sont d'ores et déjà inscrits à l'ordre du jour.

Une référence au PLUi-H sera intégrée au CCTP afin que l'étude Stratégie Habitat alimente le diagnostic et les orientations de ce document d'urbanisme intercommunal dont le CCTP est en cours d'élaboration et sera articulé avec l'étude de stratégie habitat.

→ Le Volet habitat privé:

Actuellement sur le quartier des Champs-Plaisants 4 copropriétés représentant 185 logements sont identifiées, toutefois aucun élément de diagnostic n'est disponible, ce a qui conduit la CAGS à proposer une étude

comportant un diagnostic social et technique sur ces copropriétés afin de les inclure dans la stratégie globale de revalorisation résidentielle et permettre leur participation au renforcement de la mixité sociale du quartier.

Le CCTP comportera 3 phases :

- Un diagnostic physique, technique et social des copropriétés,
- Une Analyse des données,
- Des préconisations, programmes d'améliorations et de définition du programme de travaux adapté à la copropriété.

→ **Stratégie Urbaine et Politiques d'Agglomération :**

L'étude a pour finalité de définir le programme d'intervention à soumettre au conventionnement ANRU.

Ce programme d'intervention sera mis en regard des **capacités d'investissement des maîtres d'ouvrages concernés** afin de définir un **calendrier opérationnel et financier** réaliste sur la durée de la convention (au format maquette financière ANRU).

La qualité environnementale des projets sera mise en avant par un volet spécifique développement durable.

Au-delà de la définition de programme d'intervention précis, lequel permettra de constituer la future **Convention de renouvellement urbain**, cette mission devra préparer la mise en œuvre ultérieure des projets d'ensemble, en précisant leurs caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales.

Il s'agira de fixer le cadre global dans lequel les Maîtres d'ouvrage associés auront à mettre en œuvre par la suite des opérations de diverses natures (aménagement de voiries et d'espaces publics, démolition / requalification / construction de logements, d'équipements, de locaux d'activités, etc.), à travers des Maîtrises d'œuvre dédiées.

Pour ce faire, nous proposons d'intégrer l'aide à l'écriture de la convention ANRU à cette étude qui passerait de 80 000,00 € HT à 105 000,00 € HT.

Cette mission contiendra une AMO qui durant la durée de la Convention assistera le Maître d'ouvrage sous forme de mission de conseils/mois, analyse de différents permis et projets du NPNRU.

Cette tranche conditionnelle sera intégrée dans la maquette financière de la future convention.

Un volet ESSP sera intégré à cette étude.

Compte-tenu des enjeux une équipe pluridisciplinaire très spécialisée par type de compétence sera exigée : urbanisme, sécurité, aménagement, paysage et environnement, sécurité.

→ **Études de faisabilité :**

Diagnostic technique global (amiante) pour les immeubles envisagés à la démolition et la réhabilitation (521 logements).

Il a été envisagé, lors des phases de préparation du protocole, de réaliser ces diagnostics en deux temps, soit en une tranche ferme et en une tranche conditionnelle. Si cela pouvait paraître opportun dans une approche financière d'optimisation des coûts pour obtenir une première vision « à grosse maille », cela n'est ni pertinent ni opérationnel. En effet, il n'existe pas de schéma type reproductible sur le quartier des Champs Plaisants concernant la présence d'amiante dans les immeubles, à l'exception peut-être des procédures liées aux dalles de sol. Un échantillonnage ne permettrait pas de tirer une conclusion fiable et opérationnelle.

De même et selon les orientations prises dans le cadre de la phase d'étude, les diagnostics proposés de Repérage Amiante avant Démolition sont substituables puisqu'ils permettent d'évaluer la présence d'amiante appartenant aux listes A, B et C.

Ainsi, dans le cas où une démolition ne serait pas effectuée, il se poserait nécessairement la question de la réhabilitation de l'immeuble conservé et dans ce cas le diagnostic de Repérage Amiante avant Démolition serait utilisable, car plus complet qu'un diagnostic avant travaux qui recherche les matériaux amiantés uniquement dans les listes A et B.

Par conséquent, Brennus Habitat envisage de réaliser un diagnostic amiante pour les immeubles envisagés à la démolition et à la réhabilitation, soit un total de 521 logements, en une seule tranche ferme financée dans le cadre du protocole de préfiguration.

Les coûts ne devront pas apparaître dans les bilans des futures opérations, ces expertises ne devront pas être comptées à deux reprises.

→ **Le relogement du bâtiment CK2 :**

Un point d'étape sur ce relogement a été réalisé et présenté au Comité de Pilotage du 2 Février 2017.

Cette expérience première du **NPNRU** devra préfigurer les orientations qui seront adoptées dans la prochaine **Convention d'équilibre Territorial**.

Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la Région

La région Bourgogne-Franche-Comté s'engage de manière importante dans les projets de rénovation urbaine portés par les collectivités locales. Il s'agit à la fois d'améliorer l'attractivité des territoires urbains conformément aux orientations inscrites dans le **SRADDT** Bourgogne (délibéré le 24 novembre 2014). Il s'agit aussi d'engager ces territoires dans la transition énergétique en déclinaison du **SRCAE** délibéré le 30 juin 2012.

La région souhaite alors que les objectifs inscrits dans ces schémas soient pris en compte dans l'élaboration des projets de rénovation urbaine en Bourgogne. Ils se traduisent notamment dans sa stratégie régionale de l'habitat intégrée au SRADDT et prennent en compte les dimensions humaines, sociales et environnementales indispensables à toute agglomération ou ville jouant un rôle structurant pour le territoire bourguignon.

Ils se traduisent également dans le cadre de sa stratégie régionale de cohésion sociale et urbaine autour des orientations suivantes :

- **Favoriser la qualité des logements sociaux et des équipements publics**

La région souhaite favoriser un habitat attractif afin de lutter contre la vacance du parc locatif et renforcer la centralité des pôles identifiés dans le cadre du SRADDT. Pour cela, elle souhaite favoriser les opérations d'habitat innovant, soutenir la performance thermique des logements sociaux et des équipements publics sur les quartiers. Par ailleurs, elle souhaite accompagner des actions favorisant le changement des comportements des habitants en termes de consommation d'énergie.

- **Accroître l'attractivité des quartiers par l'amélioration du cadre de vie**

Afin de favoriser l'attractivité des quartiers, la région souhaite améliorer le cadre de vie des quartiers d'habitat social et favoriser le lien social. Pour cela, la région souhaite promouvoir les axes suivants :

- Favoriser l'amélioration du cadre de vie des habitants,
- Contribuer à la création, au maintien ou au développement du lien social,
- Contribuer au maintien, au développement ou à l'introduction de la nature en ville,
- Favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière.

Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts, acteur historique du logement social et de la politique de la ville et qui conduit des actions en faveur des quartiers prioritaires, apportera son concours financier et son appui technique à la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

Elle interviendra au titre de ses missions d'intérêt général pour le logement social, la cohésion sociale et la solidarité, pour le développement et la compétitivité des territoires et pour la transition écologique et l'environnement.

L'intervention de la Caisse des Dépôts, mentionnée dans le tableau financier joint, et ses modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les maîtres d'ouvrage concernés et ce sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

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

Le projet de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais doit bénéficier d'un certain nombre d'études pour gagner en cohérence urbaine, sociale, économique ou architecturale et pour préciser sa faisabilité opérationnelle et les modalités de celles-ci. Ces études sont l'objet du présent protocole.

Stratégie Urbaine et Politique d'Agglomération :

→ **Etude de Programmation urbaine intégrant un volet ESSP pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain du quartier Arènes – Champs Plaisants** *(document en annexe du protocole)*

Il s'agira d'accompagner la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais(CAGS), en phase amont, dans la définition du projet **NPNRU** et dans la préparation de l'élaboration de la convention de rénovation urbaine et en phase opérationnelle de suivre et d'accompagner la mise en œuvre des différents projets et de chaque opération qui les compose, en intégrant une démarche de développement durable et une étude de sûreté et de sécurité publique(ESSP).

Au-delà des éléments de cadrage et d'orientation présents dans le PLU, dans cette première mission, le prestataire conduit une analyse des dynamiques d'agglomération et des spécificités du territoire et proposera une vision à 15 ans pour le quartier QPV.

Il soumettra à la maîtrise d'ouvrage, le périmètre d'étude pertinent qu'il propose de retenir pour élaborer la stratégie urbaine du quartier des Arènes/Champs-Plaisants périmètres du **NPNRU**, intégrant le QPV et tout ou partie du quartier vécu dans lequel il s'insère.

À partir d'un diagnostic urbain et social du quartier **NPNRU** que le prestataire devra réaliser avec les éléments déjà en possession de la Communauté d'Agglomération du grand Sénonais ou en réalisant cette collecte d'informations et en insistant sur le fonctionnement urbain, le paysage, le rapport aux nuisances, l'habitat, la question commerciale, la question des équipements publics et des espaces publics, il sera demandé les missions suivantes :

- ▮ **Élaborer** un diagnostic collaboratif,
- ▮ **Déterminer** la vocation à 15 ans du quartier dans son territoire,
- ▮ **Définir** des orientations stratégiques porteuses de la vocation définie,
- ▮ **Déterminer** des objectifs urbains prioritaires déclinant les orientations stratégiques,
- ▮ **Construire** le préprogramme et les invariants, élaborer les scénarios,
- ▮ **Finaliser** le scénario de synthèse : programme opérationnel et financier, plan-guide du projet.

Cela conduira à la définition d'un projet urbain et paysager à partir des études urbaines antérieures et au vu des évolutions de programme et des orientations (plan guide, cahier des prescriptions, travail avec les Bailleurs).

Un cahier des charges des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales applicables aux constructions neuves, à la réhabilitation et aux espaces extérieurs sera attendu.

Une étude ESSP sera intégrée dans cette étude de programmation et comprendra les points suivants :

Objectifs :

Il s'agit à la fois de prévenir et de réduire les risques de sûreté et de sécurité publique ainsi que de faciliter l'intervention des services de police, de gendarmerie et de secours.

Cette étude contiendra les éléments suivants :

1) Le diagnostic :

Il précise le contexte social et urbain du projet et se construit par une analyse fine des enjeux de sûreté et de sécurité publique liés à l'interaction entre le projet et ses environnements, lointain et immédiat. L'objectif du diagnostic est de mettre à jour les risques éventuels d'insécurité publique présents sur le secteur ou susceptibles d'apparaître suite à la réalisation du projet.

2) L'analyse du projet :

Il s'agit d'envisager les effets induits par le projet et la façon dont il répond aux risques identifiés. Une lecture des plans sous l'angle de la sûreté doit être réalisée.

3) Les mesures retenues :

A l'aune des enjeux identifiés, il convient de formaliser les actions visant à garantir la sûreté et la sécurité publique de l'opération et de son environnement. Ainsi, il sera nécessaire d'arrêter des mesures concrètes concernant :

- L'aménagement des voies et des espaces publics pour des opérations d'aménagements,
- L'orientation, l'implantation, la destination, la nature d'occupation, l'architecture, les dimensions et l'assainissement des opérations de constructions ainsi que l'aménagement de leurs abords.

L'étude urbaine comportera également 1 tranche conditionnelle:

Suivi des opérations inscrites dans la convention financière **NPNRU** et conseils du maître d'ouvrage.

Cette tranche sera inscrite dans la Convention.

Pilotage et estimation financière de la tranche ferme :

- ▮ Échelle : QPV élargi, pour tenir compte de leur raccordement au tissu urbain et quartiers alentours.
- ▮ MOA : Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.
- ▮ Calendrier : 12 mois à compter du mois de mai 2017.

⌚ Coût prévisionnel : 105 000 € HT.

⌚ Financement : ANRU 35%.

⌚ Co-Financement CDC : 15%.

→ **Étude pour la consolidation d'un diagnostic habitat à l'échelle intercommunale et la définition de la stratégie propre au NPNRU** (*document en annexe du protocole*)

Premiers éléments de contenu :

- Analyse des marchés foncier et immobilier de l'agglomération.
- Élaboration de la stratégie habitat NPNRU dans le QPV : stratégie et simulation de scénarios en termes de démolition, réhabilitation, résidentialisation, construction.
- Équilibre de l'offre d'habitat, et identification de la stratégie de reconstruction (volume, produit, localisation).
- Adéquation offre/besoins.
- Identification des contreparties UESL-Action Logement.

Pilotage et estimation financière :

⌚ Échelle : Agglomération

⌚ MOA : Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

⌚ Calendrier : 8 mois à compter du mois de mai 2017.

⌚ Coût prévisionnel : 60 000 € HT

⌚ Cofinancement : ANRU 50%

→ **Étude globale de développement économique et commercial** (*document en annexe du protocole*)

Premiers éléments de contenu :

- Étude globale sur le potentiel de développement économique et commercial (stratégie pour les 3 secteurs commerçants Champs Plaisants, Saint-Pierre, pieds d'immeubles bailleurs ou neufs).
- Étude emploi sur les retombées de la ZFU-Territoire Entrepreneur, évaluation de l'organisation de l'information sur l'offre de la formation, potentiel de développement de l'équipement Sanglier.
- Étude de l'opportunité d'un immobilier activité au sein du quartier.
- Zoom sur le centre-commercial des Champs-Plaisants.

Pilotage et estimation financière :

⌚ Échelle : QPV.

⌚ MOA : Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais.

⌚ Calendrier : 8 mois à compter du mois de Mai 2017.

⌚ Coût prévisionnel : 40 000 € HT

⌚ Cofinancement : CDC 50%.

Études de faisabilité :

→ **Diagnostic technique global (amiante) pour les immeubles envisagés à la démolition et la réhabilitation (521 logements)** (*document en annexe du protocole*)

Il a été envisagé, lors des phases de préparation du protocole, de réaliser ces diagnostics en deux temps, soit en une tranche ferme et en une tranche conditionnelle. Si cela pouvait paraître opportun dans une approche financière d'optimisation des coûts pour obtenir une première vision « à grosse maille », cela n'est ni pertinent ni opérationnel. En effet, il n'existe pas de schéma type reproductible sur le quartier des Champs Plaisants concernant la présence d'amiante dans les immeubles, à l'exception peut-être des procédures liées aux dalles de sol. Un échantillonnage ne permettrait pas de tirer une conclusion fiable et opérationnelle.

De même et selon les orientations prises dans le cadre de la phase d'étude, les diagnostics proposés de Repérage Amiante avant Démolition sont substituables puisqu'ils permettent d'évaluer la présence d'amiante appartenant aux listes A, B et C.

Ainsi, dans le cas où une démolition ne serait pas effectuée, il se poserait nécessairement la question de la réhabilitation de l'immeuble conservé et dans ce cas le diagnostic de Repérage Amiante avant Démolition serait

utilisable, car plus complet qu'un diagnostic avant travaux qui recherche les matériaux amiantés uniquement dans les listes A et B.

Par conséquent, Brennus Habitat envisage de réaliser un diagnostic amiante pour les immeubles envisagés à la démolition et à la réhabilitation, soit un total de 521 logements, en une seule tranche ferme financée dans le cadre du protocole de préfiguration, soit :

- ⌘ MOA : Brennus Habitat
- ⌘ Calendrier : 9 mois à compter de la signature du protocole
- ⌘ Coût prévisionnel : 570 000 € HT
- ⌘ Cofinancement : ANRU 50%

→ **Diagnostic social et technique des quatre copropriétés de L'Orée des Champs et de la Promenade des Champs Plaisants et rue Racine quartier des Champs-Plaisants**(document en annexe du protocole)

Il s'agira de vérifier le potentiel d'évolution des copropriétés situées dans le quartier des Arènes/ Champs-Plaisants.

Les points suivants sont à examiner :

- La copropriété (situation, organisation et gestion, situation financière, état du bâti, environnement urbain, structure de la copropriété, structuration et gestion des surfaces, espaces extérieurs, services communs, maîtrise d'ouvrage de la copropriété) ;
- Les caractéristiques des copropriétaires et des occupants des logements (caractéristiques sociodémographiques et économiques, statuts d'occupation, projets de parcours résidentiels, caractéristiques des ménages, adéquation revenus/loyers/mensualités, ...) ;
- Le marché immobilier (niveau de tension, dynamique et caractéristiques des transactions, profils des acquéreurs, analyse du marché locatif, connaissance du budget de la copropriété, coûts mensuels de fonctionnements et état des comptes, modalités de gestion et animation de la copropriété, ...) ;
- Les actions préventives mises en œuvre et/ou à mettre en œuvre.

Pilotage et estimation financière :

- ⌘ MOA : Agglomération
- ⌘ Calendrier : 6 mois à compter du mois de mai 2017.
- ⌘ Coût prévisionnel : 25 000 € HT
- ⌘ Cofinancement : ANAH 50%

Ingénierie :

→ **Poste d'un Directeur de Projet durant 18 mois, 1 ETP**

Pilotage et contractualisation des projets, dans une démarche d'équipe projet multi partenaires (rénovation urbaine, montages complexes d'opérations).

Réalisation des études préalables et de faisabilité et préparation de l'aide à la décision de la collectivité sur l'opportunité des projets.

Elaboration du programme et planification des opérations et suivi de la conduite opérationnelle avec l'appui d'une maîtrise d'œuvre externe et interne en associant les différents services et partenaires concernés (aménageur, bailleurs, copropriétés, concessionnaires..).

Coordination des projets urbains sur les aspects administratifs, techniques ainsi que financiers et contrôle auprès des opérateurs concernés du respect des processus décisionnels concourant à l'avancement des projets.

Elaboration des outils de suivi, d'observation et évaluation des dispositifs.

Développer le partenariat avec les principales institutions et les services municipaux.

- ⌘ MOA : Agglomération
- ⌘ Calendrier : 18 mois à compter du passage en Comité d'engagement le 22 septembre 2016
- ⌘ Coût prévisionnel : 172 500 € HT
- ⌘ Cofinancement : ANRU 50%

→ **Poste d'une Assistante de Projet durant 18 mois, 1/2 ETP**

Suivi financier et opérationnel du projet, organisation des réunions, compte-rendu des réunions

- ⌘ MOA : Agglomération

- ⌊ Calendrier : 18 mois à compter du passage en Comité d'engagement le 22 septembre 2016.
- ⌊ Coût prévisionnel : 71 250 € HT
- ⌊ Cofinancement : ANRU 50%

→ **Communication – Maison du Projet**

Il s'agira de mettre en œuvre les outils de communications nécessaires à la vie de la Maison du Projet : affiches, flyers, journal du quartier, maquette 3D évolutive (avec le lycée d'état proche, télévision locale, mise à jour site web).

L'animation de cette Maison du Projet sera assurée en 1/2 ETP par une médiatrice sociale en santé et cadre de vie sous contrat Adulte-Relais.

Le Chef de Projet RU appuiera cette animation.

- ⌊ MOA : Agglomération
- ⌊ Calendrier : 18 mois à compter de la signature du protocole.
- ⌊ Coût prévisionnel : 10 000 € HT
- ⌊ Cofinancement : ANRU 50%

Études hors protocole à mobiliser pour l'élaboration du projet global de renouvellement urbain :

→ **Étude de restructuration du centre commercial des Champs Plaisants** (amélioration des façades, des coursives, des terrasses, potentiel de développement)

- ⌊ MOA : Copropriété commerciale des Champs Plaisants
- ⌊ Calendrier : AVP produit et présenté, en attente de validation par les copropriétaires.

→ **Étude relative à la mutualisation de l'offre d'équipements et à la programmation du futur équipement structurant**

- ⌊ Étude d'opportunité de mutualisation d'équipements locaux (Centre Social, Maison de la parentalité, salle d'évolution modulable, RAM, structure de 20 places petite enfance, Mairie annexe, bibliothèque annexe).
- ⌊ Programmation architecturale et faisabilité foncière d'un nouvel équipement structurant et regroupant les équipements précédemment cités.
- ⌊ Calendrier : étude fin Janvier 2017, scénario validé par les élus attendu août 2017.
- ⌊ MOA : Ville de SENS.
- ⌊ Cofinancement : Contrat de ville (dotation politique de la ville).

→ **Étude de diagnostic relatif à la mobilité des habitants et préconisations, à l'échelle de la ville de Sens et en particulier du centre-ville**

- ⌊ Étude en articulation avec le Plan de Circulation, attendu pour la fin 2017.
- ⌊ MOA : Agglomération.

→ **Schéma directeur pour l'extension et la valorisation du réseau de chaleur**

- ⌊ Calendrier : déjà en place, attendu pour fin premier trimestre 2017.
- ⌊ MOA : Agglomération.
- ⌊ Cofinancement : SBES (opérateur du réseau).

→ **Diagnostic social des bailleurs pour les immeubles voués à démolition et réhabilitation**

- ⌊ Calendrier : achevé.
- ⌊ MOA : Brennus Habitat et Domanys.

→ **Diagnostic technique (amiante) des immeubles à rénover et/ou à réhabiliter de Domanys**

- ⌊ Par le prestataire déjà retenu par le bailleur.
- ⌊ MOA Domanys.

→ Études foncières et réseaux

- ≡ Mobilisation des études déjà réalisées par les services et les grands opérateurs.
- ≡ MOA : Agglomération et Ville.

L'ensemble du programme de travail sera mené en lien étroit avec les partenaires du projet, la délégation territoriale de l'Anru et celle de l'Anah en tant que de besoin. À la demande de l'Anru et des autres financeurs, les maîtres d'ouvrage s'engagent à communiquer les documents produits aux différentes phases de leur élaboration.

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

Conformément à l'article 1.2.2 du titre II du RGA NPNRU, certaines opérations peuvent faire l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage, accordée par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru (ou, par délégation, par le délégué territorial de l'Anru conformément aux conditions indiquées dans la note d'instruction du 31 juillet 2015). Cette autorisation ne préjuge pas d'un financement ultérieur par l'Agence, dans le cadre de la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain, des opérations concernées.

Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être la date d'autorisation anticipée de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, les deux types d'autorisations anticipées de démarrage suivantes sont accordés selon le niveau d'avancement de l'opération d'investissement :

Article 5.1 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole mais dont le lancement opérationnel (cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

Description des opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

Article 5.2 Opérations d'investissement non financées par l'Anru dans le présent protocole dont le démarrage des actions préparatoires et directement liées aux travaux à mener (études préalables et pré opérationnelles, actions de concertation, préparatifs au relogement des ménages le cas échéant) pourrait s'effectuer pendant la phase de préfiguration

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

La date d'autorisation anticipée de démarrage pour ces prestations d'ingénierie correspond à la date de signature du présent protocole.

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

Dans le cadre de la mise en œuvre du Contrat de ville, la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit la mise en place de Conseils-Citoyens dans l'objectif de favoriser une mobilisation citoyenne à l'échelle du territoire. Cette mise en place est en cours.

L'objectif est de créer une dynamique de co-construction tout au long de l'élaboration du nouveau projet de renouvellement urbain en s'appuyant sur l'ensemble des outils : le conseil-citoyen, la formation des habitants et la Maison du Projet ; mais aussi de développer la place des habitants et usagers comme experts des usages dans les projets d'aménagement (espaces publics/locaux) et les projets urbains avec l'appui des acteurs fédérateurs (espace coopératif, conseils de quartier, écoles...).

Le conseil-citoyen

Conformément à l'article 7 de la loi du 21 février 2014, un conseil citoyen est mis en place dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Il est accompagné pour son fonctionnement par le chef de projet du Contrat de ville du Sénonais et la Déléguée du Préfet dans les quartiers de Sens.

Il est composé sur la base des membres des comités de quartier (il existe des comités pour tous les quartiers de la commune) des quartiers prioritaires politique de la ville :

- Quartier 7 Champs Plaisants/ Champs d'Aloup,
- Quartier 8 Chaillots/Arènes,
- Quartier 9 Sainte Béate.

1) Rappel du cadre

Conformément à l'article 7 de la loi du 21 février 2014, un conseil citoyen est mis en place dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La composition du conseil citoyen sera validée par arrêté préfectoral.

Objectif : Définir une stratégie locale partagée en matière de participation des habitants permettant de mettre les habitants en « capacité d'agir »

Portage du dispositif : la Ville de Sens.

Nombre de conseil citoyen : 1 conseil citoyen pour les 2 quartiers prioritaires de Sens.

→ Pilotage : chef de projets du Contrat de ville du Sénonais et Délégué du Préfet sur les quartiers de Sens.

2) Réunions

- 22 février 2016 : présentation du Conseil citoyen aux membres des comités de quartier concernés et aux habitants tirés au sort.
- 4 mars 2016 : Les délégués des comités de quartier ont été associés au comité de pilotage

3) Constitution, situation au 15 juin 2016

Nombre de membres, 15 :

- 3 habitants domiciliés en QPV tirés au sort sur la liste électorale et dans le respect de la parité femmes / hommes et en favorisant dans la mesure du possible la participation des jeunes.
- 12 habitants membres des comités de quartier Champs d'Aloup - Champs Plaisants , Chaillots – Arènes et Sainte Béate
- 4 représentants de structures locales agissant sur les QP PV (associations, commerces ou sociétés, à l'exception des structures religieuses, politiques ou syndicales) sous réserve que ces structures ne bénéficient pas de crédits du Contrat de ville du Sénonais et dans le respect si possible de la parité femmes / hommes. Un courrier sera adressé aux structures pour expliquer la démarche et solliciter des candidatures : les 6 premières réponses positives (4 titulaires + 2 suppléants) seront retenues. (En cours)

Sont ajoutées à ces membres, des personnes tirées au sort sur les listes électorales.

La composition du conseil citoyen a été validée par arrêté préfectoral. Il est constitué pour trois ans et devra élaborer un règlement intérieur ou une charte, s'inscrivant dans le cadre fixé par le contrat de ville, et précisant son rôle ainsi que ses modalités d'organisation et de fonctionnement (sur la base de la charte des comités de quartier).

Il est associé à la mise en œuvre et à l'évaluation du contrat de ville. Des représentants participent à toutes les instances de pilotage du contrat de ville, y compris celles relatives aux projets de renouvellement urbain.

Outre les missions précitées, le conseil citoyen aura à cœur de se réunir au minimum une fois/trimestre pour :

- Faire le point de l'intervention du Contrat de ville dans les quartiers prioritaires ,
- Faire le bilan du fonctionnement du conseil citoyen ,
- Débattre et émettre des suggestions.

En lien avec le contrat de ville, le conseil citoyen sera associé à la co-construction du projet NPNRU.

Formation des habitants

- **À l'échelle de l'Agglomération**, le marché sénonais n'étant pas tendu, la CAGS souhaite reconstituer l'offre à hauteur de 50% des logements démolis³. Il s'agira ensuite de définir la reconstitution de l'offre locative sociale (typologies, statuts) hors QPV à hauteur de 50% des démolitions envisagées. Le porteur de projet souhaite privilégier une reconstitution en PLAI (au moins 60 %) et traiter les problématiques d'habitat privé en difficulté (copropriétés, habitat indigne, parc ancien à améliorer).
- **À l'échelle des quartiers**, le **NPNRU** contribuera à augmenter la diversité de l'offre d'habitat (typologies des bâtiments et des logements, statuts, changement d'usage) pour favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux habitants. Les niveaux de requalification des logements sociaux seront en cohérence avec les PSP disponibles des bailleurs sociaux présents et les priorités d'intervention sur le parc privé.

Il s'agira de :

- **Identifier** les enjeux en matière d'équilibre social à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération
- **Définir** des orientations stratégiques à l'échelle des communes de l'intercommunalité ayant des quartiers prioritaires et de veille de la politique de la ville, en articulation avec les orientations issues du Contrat de Ville ;
- **Identifier** les différentes politiques structurelles interpellées pour accompagner les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre territoires ;
- **Déterminer** les étapes permettant d'aboutir à l'élaboration de la convention de mixité sociale pour la fin 2016.

Ainsi, la mise en œuvre du relogement dans le cadre du PRU a été réalisée par une MOUS inter bailleurs initiée par la Ville de Sens et permettant un relogement des ménages à l'échelle de la Communauté Urbaine.

Ces modalités seront à redéfinir dans le cadre du **NPNRU** et seront détaillées dans la convention d'équilibre territorial.

► Les prochaines étapes pour l'élaboration de la convention d'équilibre territorial :

Les partenaires s'engagent à se mobiliser pour la coproduction de la convention de mixité sociale pour l'ensemble des étapes suivantes :

1) Décliner les orientations stratégiques de ce protocole en objectifs opérationnels :

À cet effet, une première série d'ateliers mobilisera les partenaires autour de 3 thématiques :

- a) **Définir un positionnement d'agglomération** pour l'accueil des ménages démunis dans le parc social et dans les quartiers prioritaires → Préfiguration de l'accord collectif intercommunal pour l'accueil des publics prioritaires,
- b) **Élaborer une stratégie commune des bailleurs et des réservataires** sur les mutations,
- c) **Mobiliser les outils concourant à la mixité** dans le parc social à l'échelle de l'agglomération (observation, fichier partagé de la demande...).

Ces ateliers, réunissant l'Etat, le Conseil Départemental, les communes, les bailleurs et les réservataires, auront pour objectif de définir collectivement les leviers d'intervention à mobiliser pour répondre aux enjeux d'une politique de peuplement d'agglomération et d'une stratégie adaptée aux quartiers prioritaires et aux collectivités concernées.

Une concertation auprès des communes concernées par la géographie prioritaire et de veille sera proposée pour adapter les objectifs aux caractéristiques de ces secteurs.

Une seconde série d'ateliers permettra ensuite d'identifier les modalités opérationnelles d'intervention (définition d'objectifs quantifiés, pilotes des actions, calendrier, conditions de mise en œuvre...)

2) Définir les outils et modalités d'observation

Les outils et les modalités d'observation des actions définies dans la future convention d'équilibre territorial seront proposés dans le cadre d'une réunion de travail spécifique.

3) Définir des modalités de gouvernance et de suivi de la mise en œuvre

Les modalités de gouvernance et de suivi seront à définir entre les partenaires. Elles concerneront l'ensemble des communes de la CAGS.

Le pilotage de la convention sera assuré par la CAGS dans le cadre d'une instance dédiée. Un bilan annuel de la convention sera réalisée afin d'évaluer ses effets sur les équilibres sociaux et de recadrer si nécessaire les objectifs fixés. Il sera présenté au Comité de Pilotage du Contrat de Ville afin de procéder, si nécessaire, à des évolutions au regard des constats partagés quant aux résultats attendus.

³ Toutefois, seule l'étude de stratégie habitat donnera l'équilibre nécessaire à la production de LLS par rapport aux démolitions envisagées

► Lancement de la démarche d'élaboration du plan partenarial

Le lancement de la démarche d'élaboration du plan partenarial par la communauté de communes du Sénonais a été réalisé par la délibération du 8 octobre 2015. Il a ainsi été décidé de la mise en place d'une conférence intercommunale du logement sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Sénonais et le lancement la démarche d'élaboration du plan partenarial de la gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur.

Ce plan partenarial définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs de logement social, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales. Cette gestion partagée doit répondre aux objectifs de transparence et d'efficacité réaffirmés par le législateur à l'occasion de la loi ALUR.

► Les Communes de la CAGS soumises à l'article 55 de la loi SRU :

Pour rappel :

"L'article 55 de la loi SRU impose, dans les communes de plus de 3500 habitants (1500 habitants en Ile-de-France) appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales".

3 communes de plus de 3 500 habitants de la communauté d'agglomération (Paron, Sens, Villeneuve sur Yonne). Avec respectivement 32 % et 34 % de logements sociaux, Sens et Paron respectent cette obligation. Pour Villeneuve sur Yonne, le taux est de l'ordre de 14 %. Un point précis sur la situation de cette commune vis-à-vis de ces obligations en matière de logement social sera fait lors de l'inventaire 2016.

► La demande de logement social :

Les données concernant la caractérisation de la demande de logement social sont extraites de l'Infocentre du SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social). Elles concernent le périmètre de l'ex Communauté de Communes du Sénonais avec un focus particulier sur Villeneuve sur Yonne.

Le SNE, logiciel national de la demande de logement social, est en cours d'évolution. Initialement conçu pour formuler une demande de logement social et obtenir un numéro unique, il disposera d'un module de « gestion partagée de la demande ; comportant les fonctionnalités minima exigées par le décret du 12 mai 2015.

Pour chaque commune, il indique le nombre de logements sociaux et le guichet où déposer la demande.

L'ensemble des bailleurs sociaux de l'Yonne n'ayant pas opté pour le fichier partagé de la demande, le SNE est considéré comme le seul module utilisable. L'État ne participera pas à la création de modules de gestion spécifiques, compte tenu de l'effort déjà fait pour développer un module inclus dans le S1 et proposé gratuitement aux acteurs.

► La stratégie de peuplement du quartier Arènes - Champs-Plaisants

La mixité sociale est au cœur des objectifs du programme national de rénovation urbaine déclinée dans les quartiers des Arènes et des Champs-Plaisants.

Au terme du Projet de rénovation urbaine, les logements sociaux resteront majoritaires dans le quartier Arènes-Champs-Plaisants et l'évolution de leur peuplement sera déterminante et fera au travers de la CIL l'objet de toutes les attentions.

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, changement d'usage...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs.

Une stratégie de relogement doit donc être définie, notamment avec les porteurs de projet, les organismes HLM, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires, comme il en a été le cas à l'occasion du PRU.

Dans ce cadre, la Ville de Sens et les bailleurs sociaux conventionnant avec l'agence s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. Le dispositif de relogement sera porté en interne suite aux résultats positifs du PRU dans le cadre de la démolition de la tour du 12/14 Avenue de l'Europe.

Pour les ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération financée par l'agence, cette stratégie doit :

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

Ainsi, l'équilibre de peuplement passe par des actions visant à :

- ▶ Favoriser la diversification et l'amélioration de produits logements, via la lutte contre la dégradation des copropriétés, le soutien aux éco-réhabilitations du parc de logements à loyer modéré ou à la production de logements privés dans les quartiers,
- ▶ Structurer la politique d'attributions des logements au travers la mise en œuvre du programme d'actions qui sera défini dans la convention de mixité sociale,
- ▶ Développer une stratégie de marketing territorial,
- ▶ Optimiser l'accompagnement des ménages en difficulté par l'optimisation de l'utilisation des dispositifs d'accompagnement, et plus particulièrement d'accompagnement renforcé.

Objectifs à atteindre dans la durée du Contrat de Ville

Afin de tendre à long terme, à un rééquilibrage en termes de mixité de logements avec un peuplement diversifié, il convient de :

- ⇒ Ramener sur la durée de 10 à 15 ans la proportion dans les quartiers d'allocataires dont le revenu est constitué à 100 % de prestations sociales à la moyenne actuelle de la ville, avec un objectif pour la période du contrat de ville de 20 à 30% du chemin à parcourir,
- ⇒ Maintenir le taux d'équipement en logements sociaux familiaux sur la ville de Sens pour faciliter cette mixité,
- ⇒ Développer l'offre locative sociale au sein de l'unité urbaine.

Enjeux

Ces quartiers voient la convergence de situations difficiles à gérer :

- ⇒ Les éventuels nouveaux locataires qui hésitent à y habiter,
 - ⇒ Les locataires en place qui ne veulent pas en partir,
 - ⇒ Les seules familles qui veulent y venir ont le même profil que les familles déjà en place.
- ▶ **Le relogement**

Dans le cadre des mesures d'accompagnement, il est proposé de s'appuyer sur le centre Communal d'Actions Sociales en référence à l'expérience menée dans le cadre du PRU sur la tour 12/14 avenue de l'Europe. Le relogement des 68 occupants a été effectué en collaboration entre le CCAS et le bailleur social Brennus Habitat. Le retour sur expérience a été très positif.

Le relogement en cours dans le bâtiment CK2 rue Corneille devra être le socle des futures orientations qui seront adoptées dans la future CET.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

Article 8.1. Gouvernance

Le comité de pilotage du contrat de ville (issu du contrat de ville 2015-2020)

Le comité de pilotage pilote, valide, suit et évalue le contrat de ville. Il est le garant de la cohérence de l'ensemble de ce contrat.

Le comité de pilotage est coprésidé par :

- Le Préfet de l'Yonne ;
- Le Président de la Communauté d'Agglomération ;
- Le Député-Maire de la Ville de Sens.

Sont également membres du comité de pilotage :

- Le sous-préfet d'arrondissement de Sens ;
- Le délégué du préfet pour les quartiers de Sens ;
- Un représentant du conseil citoyen ;
- Les signataires du contrat ;
- Les Bailleurs Sociaux ;
- Le Président du Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté ;

- Le Président du Conseil départemental de l'Yonne ;
- Le Procureur de la République ;
- Les services de l'Etat ou assimilés ;
- Les services de la Ville de Sens concernés ;
- Les services de la Communauté de Communes d'Agglomération.

Le comité de pilotage a pour mission de :

- Valider le diagnostic partagé ;
- Arrêter les programmes annuels d'actions ;
- Définir et mobiliser les moyens et crédits nécessaires à la mise en œuvre du projet ;
- Mandater le comité technique et l'équipe opérationnelle à la conduite opérationnelle du projet, de son suivi et de son évaluation ;
- Veiller à l'organisation des différentes coordinations techniques ;
- Veiller à la cohérence de l'ensemble du projet et à son articulation avec les autres dispositifs et politiques de droit commun du territoire ;
- Procéder aux arbitrages politiques et financiers.

Le comité de pilotage pourra se réunir au moins quatre fois dans l'année pour :

- Le lancement de l'appel à projets annuel ;
- Effectuer le bilan annuel des actions programmées dans le cadre du contrat de ville de l'année précédente ;
- Valider la programmation annuelle des actions ;
- Effectuer l'évaluation annuelle du contrat.

Le comité technique du Contrat de ville (issu du contrat de ville 2015-2020) :

Le comité technique est mandaté pour préparer les travaux du comité de pilotage et assurera le suivi des décisions de celui-ci.

Le comité technique est coprésidé par les représentants :

- Du préfet de Département ;
- Du président de la Communauté d'Agglomération ;
- Du Député-Maire de la ville de Sens ;

Sont également membres du comité technique :

- Représentants techniciens des membres du comité de pilotage ;
- Les services de l'Etat ou assimilés ;
- Les services de la Ville de Sens concernés ;
- Les services de la Communauté d'Agglomération ;
- Les Bailleurs Sociaux ;
- Un représentant du conseil citoyen.

Le comité technique a pour mission :

- Assurer le suivi de la mise en œuvre opérationnelle du contrat de ville ;
- Mettre en cohérence les actions menées par les différents opérateurs avec celles programmées par les politiques de droit commun ;
- Élaborer, à partir des indicateurs de suivi et de résultats renseignés par l'équipe opérationnelle à la fin de chaque année, un bilan des actions programmées ;
- Organiser les différents groupes de travail thématiques des quatre piliers du contrat de ville.

Un comité technique restreint pourra se réunir autant de fois que nécessaire pour préparer les travaux du comité technique.

Il est composé de représentants techniques des structures suivantes :

- Chef de projet du contrat de ville ;
- Représentant technique de la Communauté d'Agglomération ;
- Délégué du préfet pour les quartiers de Sens ;
- Représentant technique de la ville de Sens ;
- Représentant technique du conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté ;
- Représentant technique du conseil départemental de l'Yonne ;
- Et de tout expert concerné par l'ordre du jour de la réunion.

Le comité technique pourra se réunir au moins quatre fois dans l'année pour :

- Le lancement de l'appel à projets ;
- Le bilan annuel des actions programmées dans le cadre du contrat de ville de l'année précédente ;
- La validation de la programmation annuelle.

L'équipe opérationnelle du Contrat de ville :

L'équipe opérationnelle a pour mission la mise en œuvre du contrat de ville.

L'équipe opérationnelle se compose :

- D'un chef de projet contrat de ville ;
- D'une assistante.

L'équipe opérationnelle assure les missions suivantes :

- Préparer l'appel à projets annuel ;
- Mettre en œuvre les programmes annuels d'actions et veiller à leur articulation avec d'autres dispositifs ou piliers ;
- Organiser les différentes instances du contrat de ville (comité technique, comité de pilotage, groupes thématiques...) ;
- Procéder aux évaluations des actions et du contrat de ville.

Le bilan annuel du Contrat de ville

Il sera réalisé chaque année par l'équipe opérationnelle, la préparation d'un bilan soumis au comité de pilotage sur chacun des trois piliers du contrat de ville.

Concernant le pilier renouvellement urbain, un point sera notamment fait sur :

- La réalisation et le respect des conventions GUP pour chaque QPV ;
- La réalisation et le respect des conventions d'exonération TFPB par les bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur le territoire des QPV ;
- L'avancement du PRU ;
- L'avancement du V ;
- La réalisation et le respect de la Convention intercommunale d'équilibre territoriale (CIET).
- Le pilotage opérationnel du nouveau projet de renouvellement urbain.

Article 8.2. Conduite du projet

Le portage du Protocole de Préfiguration est assuré par la Communauté d'Agglomération du grand sénonais. A terme, la Convention sera portée dans son élaboration et dans sa mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais

Le pilotage politique du NPNRU: le comité de pilotage

Le Porteur de projet est Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération, Députée-Maire de Sens.

Le Pilotage stratégique est assuré par l'Adjoint à l'Urbanisme de la Ville de Sens et le Vice-Président à la Politique de la ville de la Communauté d'Agglomération.

Le fonctionnement proposé s'applique aussi bien en phase de conception que de réalisation du projet.

Le pilotage stratégique du projet sera conduit par un Comité de Pilotage.

La conception du projet sera suivie par un Comité technique composé de tous les partenaires du projet (collectivité, bailleurs sociaux, ANRU, Délégation territoriale de l'ANRU...).

Un organe de pilotage opérationnel sera mis en place pour suivre la conception des projets comme le suivi des aménagements, les projets sur les logements, les équipements... Chaque équipe de maîtrise d'ouvrage devra organiser en interne ses équipes dans le cadre du **NPNRU**.

En lien avec le contrat de ville, le conseil citoyen sera associé à la co-construction du projet. En effet, il rassemble les habitants du quartier, les associations, les acteurs locaux auxquels s'associeront les partenaires du projet pour être un lieu d'expression et apporter les réponses les plus pertinentes aux problèmes soulevés. Les méthodes pour associer de manière constante les habitants à l'élaboration du projet seront mises en place en lien avec le contrat de ville afin de prendre en compte toutes les dimensions urbaines et sociales du projet urbain. Les réalisations devront faire l'objet d'une analyse après usage pour ajuster, le cas échéant, le projet et capitaliser les pratiques.

Le portage opérationnel du NPNRU

Organisation de la collectivité porteuse du projet⁴ :

La Direction de projet est assurée par **un chef de projet** et une adjointe de Projet administratif et financier au sein d'une mission dédiée, intégrée à la Direction des Grands Projets et de l'aménagement des territoires de la DGA Attractivité au sein de l'organigramme mutualisé de l'Agglomération et de la Ville de Sens. Elle travaille en lien avec les Directions Politique de la ville et Cohésion sociale.

Organisation des Bailleurs :

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par une équipe dédiée organisée de façon transversale par rapport à l'organigramme d'ensemble.

En particulier, pour Brennus Habitat, cette équipe agira sous la responsabilité du Directeur Général et sera composée de :

- L'assistante du directeur du développement pour le montage et le suivi financier des opérations,
- Deux assistantes pour la gestion administrative des appels d'offres,
- Deux chargés d'opérations pour le suivi des travaux,
- L'attachée de Direction encadrant une équipe dédiée au relogement (collaboratrices du service location et un travailleur social).

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

Les partenaires du projet seront associés à sa mise en œuvre par le biais des comités de pilotage, comités techniques et, le cas échéant, réunions techniques spécifiques.

Le portage du Protocole de Préfiguration est assuré par la Communauté d'Agglomération du grand sénonais. A terme, la Convention sera portée dans son élaboration et dans sa mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais

Le pilotage politique du NPRU : le comité de pilotage

Le Porteur de projet est Mme la Présidente de la Communauté d'Agglomération, Députée-Maire de Sens.

Le Pilotage stratégique est assuré par l'Adjoint à l'Urbanisme de la Ville de Sens et le Vice-Président à la Politique de la ville de la Communauté d'Agglomération.

Le fonctionnement proposé s'applique aussi bien en phase de conception que de réalisation du projet.

Le pilotage stratégique du projet sera conduit par un Comité de Pilotage.

La conception du projet sera suivie par un Comité technique composé de tous les partenaires du projet (collectivité, bailleurs sociaux, ANRU, Délégation territoriale de l'ANRU...).

Un organe de pilotage opérationnel sera mis en place pour suivre la conception des projets comme le suivi des aménagements, les projets sur les logements, les équipements... Chaque équipe de maîtrise d'ouvrage devra organiser en interne ses équipes dans le cadre du NPRU.

⁴ Annexe 4/Organigramme opérationnel

En lien avec le contrat de ville, le conseil citoyen sera associé à la co-construction du projet. En effet, il rassemble les habitants du quartier, les associations, les acteurs locaux auxquels s'associeront les partenaires du projet pour être un lieu d'expression et apporter les réponses les plus pertinentes aux problèmes soulevés. Les méthodes pour associer de manière constante les habitants à l'élaboration du projet seront mises en place en lien avec le contrat de ville afin de prendre en compte toutes les dimensions urbaines et sociales du projet urbain. Les réalisations devront faire l'objet d'une analyse après usage pour ajuster, le cas échéant, le projet et capitaliser les pratiques.

Le portage opérationnel du NPNRU

Organisation de la collectivité porteuse du projet⁵ :

La Direction de projet est assurée par **un chef de projet** et une adjointe de Projet administratif et financier au sein d'une mission dédiée, intégrée à la Direction des Grands Projets et de l'aménagement des territoires de la DGA Attractivité au sein de l'organigramme mutualisé de l'Agglomération et de la Ville de Sens. Elle travaille en lien avec les Directions Politique de la ville et Cohésion sociale.

Organisation des Bailleurs :

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par une équipe dédiée organisée de façon transversale par rapport à l'organigramme d'ensemble.

En particulier, pour Brennus Habitat, cette équipe agira sous la responsabilité du Directeur Général et sera composée de :

- L'assistante du directeur du développement pour le montage et le suivi financier des opérations,
- Deux assistantes pour la gestion administrative des appels d'offres,
- Deux chargés d'opérations pour le suivi des travaux,

L'attachée de Direction encadrant une équipe dédiée au relogement collaboratrices du service location et un travailleur social).

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

Les partenaires du projet seront associés à sa mise en œuvre par le biais des comités de pilotage, comités techniques et, le cas échéant, réunions techniques spécifiques.

Article 9. Opérations d'ingénierie financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études, prise de poste, ...) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage a été autorisé par le directeur général ou le comité d'engagement de l'Anru.

Dans le cas où le comité d'engagement a autorisé le démarrage de l'ensemble des opérations d'ingénierie du protocole, il convient d'indiquer la date du comité d'engagement comme date de prise en compte des dépenses pour chacune des opérations dans les tableaux ci-dessous.

Sur la base de l'organisation et des équipes présentées à l'article 8.2.

Ingénierie dédiée au pilotage du projet de renouvellement urbain de Sens

⁵ Annexe 4/Organigramme opérationnel

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

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre	
Moyen Internes										
Chef de projet	109-6089006-14-0001-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 CA DU GRAND SENONAI	172 500,00	50,00%	86 250,00	22/03/17	S1	2 017	3
Assistante de Projet	109-6089006-14-0001-002	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 CA DU GRAND SENONAI	71 250,00	50,00%	35 625,00	22/03/17	S1	2 017	3
Prestation externes										
Communication-Maison du Projet	109-6089006-14-0001-003	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 CA DU GRAND SENONAI	10 000,00	50,00%	5 000,00	22/03/17	S1	2017	3

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

Article 9.2.1 Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet

Sur la base des éléments présentés à l'article 4.

Libellé précis de l'opération	IDTOP	Localisation (QPV ou EPCI)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel de subvention Anru	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Prestations externes									
Diagnostic technique global (amiante) pour les immeubles envisagés à la démolition et à la réhabilitation	109-6089006-14-0002-001	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 BRENNUS HABITAT	570 000,00	50,00%	285 000,00	22/03/17	S2 2 017	2
Etude de Programmation Urbaine et ESSP	109-6089006-14-0001-004	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 CA DU GRAND SENONAI	105 000,00	35,00%	36 750,00	22/03/17	S2 2 017	2
Etude de stratégie habitat	109-6089006-14-0001-005	89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	89 CA DU GRAND SENONAI	60 000,00	50,00%	30 000,00	22/03/17	S2 2 017	2

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

Article 9.2.2 L'accompagnement des ménages

- Les actions et les missions d'accompagnement des ménages

Le cas échéant, présentation du dispositif spécifique d'accompagnement des ménages si un cofinancement a été accordé à titre exceptionnel par l'Anru dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole. Indiquer l'articulation de ce dispositif avec les opérations d'investissement financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole et générant le relogement des ménages⁶.

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

- Le relogement des ménages avec minoration de loyer

Libellé précis	IDTOP de l'opération de relogement avec minoration de loyer	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Nombre prévisionnel de ménages par typologie			Montant prévisionnel de l'indemnité	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
				T1 T2	T3 T4	T5 +				
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Article 9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail⁷

Les opérations financées par l'Anah, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 9. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

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

Présentation des études programmées à l'article 4 du présent protocole et cofinancées par l'Anah.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Diagnostic social et technique de 4 copropriétés	109-6089006-14-0001-007	CAGS	CAGS	25 000	50 %	S1/2017	1 semestre

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

Les opérations financées par la Caisse des Dépôts, ci-après présentées, sont mentionnées en annexe 10. Les modalités d'intervention seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents maîtres d'ouvrage concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents. Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

⁶ Cf. article 2.1.3.1 du titre II du RGA NPNRU

⁷ Si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude globale de développement économique et commercial	109-6089006-14-0001-006	CAGS	CAGS	40 000	50 %	S1/2017	2 semestres
Etude de programmation urbaine et ESSP	109-6089006-14-0001-004	CAGS	CAGS	105 000	15 %	S1/2017	2 semestres

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

Le cas échéant, présentation par financeur des opérations du programme de travail financées par d'autres partenaires, et indication des opérations d'études et missions d'expertise cofinancées au titre de l'action « Ville durable et solidaire, excellence environnementale du renouvellement urbain » du Programme d'investissements d'avenir (axe 1 : « Viser la très haute performance et l'innovation environnementale pour le renouvellement urbain »), inscrites dans la convention-cadre de maturation du projet spécifique figurant le cas échéant en annexe 11 au présent protocole.

Elles figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru au titre du NPNRU.

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
...	...	...	...	...	...	...	...

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

Article 10.1 Opérations financées par l'Anru

Les opérations financées par l'Anru dans le cadre du présent protocole examiné par le comité d'engagement, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 7. Leur financement par l'Anru est réalisé conformément aux modalités prévues dans le titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU et dans le règlement financier de l'Anru relatif au NPNRU. Ce tableau financier des opérations physiques indique pour ces opérations l'assiette de financement telle que définie par le RGA relatif au NPNRU, le taux de financement sur assiette, le montant du concours financier de l'Anru, le calendrier opérationnel et l'ensemble des cofinancements mobilisés.

Ces opérations peuvent démarrer (ordres de service études ou travaux, prise de poste, prise en compte du dossier d'intention de démolir⁸) à compter de la date de signature du présent protocole, sauf pour les opérations dont le démarrage aurait été autorisé préalablement. La date de prise en compte des dépenses doit figurer pour chacune des opérations dans les tableaux ci-après.

Opération d'investissement "démolition du CK2 rue Corneille"⁹

Concernant cette opération, les dépenses sont prises en compte à compter de la date du CE du 22 sept 2016.

Le Bâtiment situé 7 à 19 rue Corneille(CK2) occupe géographiquement une position au cœur du quartier des Champs-Plaisants.

⁸ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier relatif au NPNRU

⁹ Voir Annexe 11

Ce positionnement ferme la perspective dans l'axe de l'Avenue de la Marne et enclave l'arrière du quartier, créant ainsi une coupure urbaine forte avec le parc Paul Bert et ses espaces paysagers.

De plus, ce bâtiment offre une façade urbaine peu attractive avec une orientation plein Nord face au Centre Commercial.

Le Bâtiment CK2, mis en service en 1969, comprend 60 logements répartis sur 7 cages d'escaliers.

Démarrage des travaux : Février 2018

Fin des travaux : Février 2019

Libellé précis	IDTOP	Localisation : QPV ou EPCI de rattachement	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention ANRU	Montant prévisionnel du concours financier (distinguer subvention / volume de prêt bonifié)	Date de prise en compte des dépenses	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Démolition du bâtiment CK2 7 à 19 rue Corneille	109-6089006-21-0001-001...	Quartier des Champs Plaisants	Brennus habitat	1 415 047	70	990 933	22/09/2016	22 mars 2017	5 semestres

Article 10.2 Opérations financées par l'Anah

Les dispositifs opérationnels financés par l'Anah sont détaillés dans le tableau de l'annexe 9. Ils figurent dans le tableau financier en annexe 7 uniquement si elles bénéficient également d'un financement de l'Anru.

Description des dispositifs opérationnels financés par l'Anah.

Libellé précis de l'opération	IDTOP Le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de démarrage (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
...	...	...	...	...	...	...	...

Article 11. Durée du protocole de préfiguration

Article 11.1 La durée d'exécution du programme physique

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

Ce calendrier opérationnel se déroule entre la date de lancement opérationnel de la première opération, à savoir le **22 mars 2017** et la date de fin opérationnelle de la dernière opération, à savoir le **28 Février 2019**.

La date de fin opérationnelle des opérations d'ingénierie visées à l'article 9 est fixée au **31 Décembre 2018**.

La date de fin opérationnelle des opérations d'investissement visées à l'article 10 est fixée au **31 Décembre 2019**.

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

Article 11.2 La durée administrative du protocole de préfiguration

Le présent protocole prend effet à partir du **22 Septembre 2016** (date du passage en Comité d'Engagement).

Le présent protocole s'achève le **31 Décembre 2022**.

La date d'achèvement du protocole de préfiguration (date de fin de validité administrative) correspond à la date estimée de fin opérationnelle¹⁰ de la dernière opération + 3 ans.

¹⁰ Cf. jalons opérationnels de l'annexe 2 du règlement financier de l'ANRU relatif au NPNRU

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

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

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

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

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain est conditionné à la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Conformément au règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

Dans le cas où des natures d'opérations générant des contreparties Action Logement seraient financées par l'Anru dans le cadre du protocole de préfiguration, ces contreparties devront être formalisées au plus tard dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.

Les contreparties qui seront proposées à Action Logement seront définies à l'issue des 2 études fondamentales suivantes :

Étude de Programmation urbaine,

Étude de stratégie habitat.

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

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

Article 13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

Article 13.3.1 Le financement des opérations par l'Anru

Les dépenses finançables par l'Agence sont prises en compte conformément aux conditions décrites à l'article 1.2.1 du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Le tableau financier des opérations physiques figurant à l'annexe 7, signé par le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage reprend, en les classant par nature d'intervention, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, l'ensemble des plans de financement des opérations pour lesquelles un soutien financier de l'Anru, au titre du NPNRU, est sollicité. Il fait ainsi apparaître les concours financiers Anru, déclinés entre montants de subventions Anru et volumes de prêts bonifiés le cas échéant. L'ensemble des co-financements sont précisés : commune, EPCI, conseil départemental, conseil régional, organisme HLM, Caisse des dépôts, Europe, ...

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

Au titre du présent protocole de préfiguration : la participation financière de l'Anru, au titre du NPNRU, s'entend pour un montant global maximal non actualisable de concours financiers de 2 468 797 €, comprenant 1 468 908 € de subventions (dont 990 533 € pour les opérations d'investissement visées à l'article 10).

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

Article 13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah

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

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'Anah s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de 12 500 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'annexe 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Article 13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Article 13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

Sans objet

Article 13.4 Le respect des règlements de l'Anru

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

Article 13.5. Contrôle et audits

Conformément à l'article 4 du RGA et l'article VII du règlement financier, 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 à l'instruction des dossiers, aux paiements, au suivi et à l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration.

Le cas échéant, ils faciliteront les contrôles sur place ou sur pièces diligentés par l'Anru.

En cas de contrôles sur place réalisés pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le cas échéant, le porteur de projet et les bénéficiaires des concours financiers faciliteront également les audits réalisés a posteriori par l'Anru, portant sur l'intégralité des éléments remis par le bénéficiaire d'un concours financier de l'Anru.

Article 13.6. Conséquences du non-respect des engagements

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

Le directeur général de l'Anru peut décider :

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

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

Article 13.7. Clause de renégociation du protocole et modification du protocole

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

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

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

Article 13.8. Traitement des litiges

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

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

Article 13.9. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

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

Article 14. Dispositions diverses

Article 14.1 La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'Anru

La mise en œuvre des programmes et des projets conduisent l'Anru à initier des actions d'étude, d'édition, de communication, d'animation, de formation, 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, notamment dans le cadre de réseaux d'acteurs du renouvellement urbain. Ils s'engagent également à faciliter l'accès de leurs agents aux formations initiées par l'Anru ou par ses partenaires.

Les frais de déplacements (transport, restauration, hébergement) que ces rendez-vous occasionnent ainsi que les frais d'inscription à des formations 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, ...).

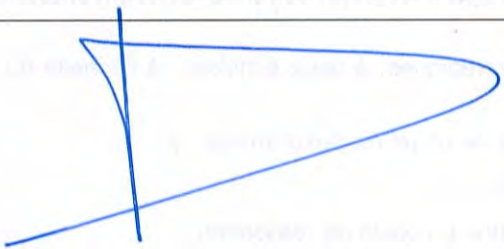
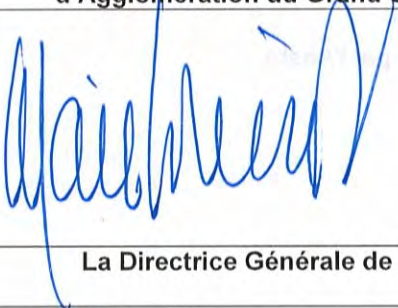
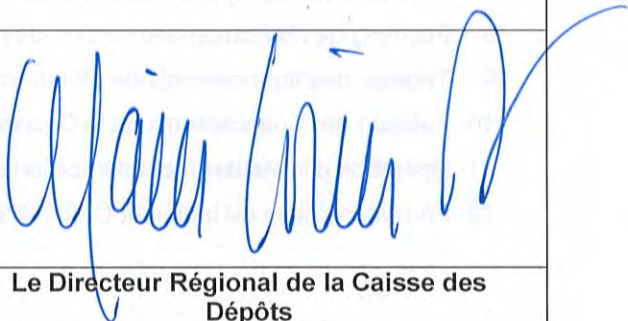
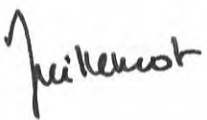
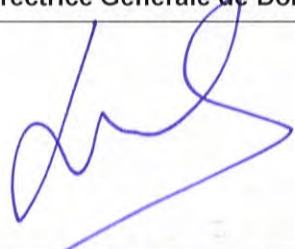
En cas de mobilisation par l'Anru de missions d'expertise, d'assistance et d'appui aux projets, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à y participer et à s'assurer de l'application des résultats de ces missions.

Article 14.2 La signalétique des chantiers

Le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage s'engagent à mentionner la participation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et d'Action Logement sur toute la signalétique, panneaux et documents relatifs à toutes les opérations financées dans le cadre du présent protocole, en y faisant notamment figurer leurs logotypes.

Date¹¹ 22 MARS 2017

Signatures :

Le Préfet du Département de l'Yonne	Le Directeur Général de l'Anru
	
Le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais	Le Maire de la Ville de SENS
	
La Directrice Générale de l'Anah	Le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts
	
Le Président de Domany's	La Directrice Générale de Domany's
	
Le Président du Conseil Régional de Bourgogne Franche - Comté	Le Président de Brennus Habitat
	
Le Directeur Général de Brennus Habitat	
	

¹¹ Apposée par le dernier signataire (soit le directeur général de l'Anru ou le délégué territorial de l'Anru)

ANNEXES

- 1- Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville,
- 2- Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru,
- 3- Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement,
- 4- Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...),
- 5- Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés,
- 6- Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation,
- 7- Tableau financier des opérations physiques relatif au protocole de préfiguration (source AGORA),
- 8- Planning de réalisation des actions du programme de travail,
- 9- Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah),
- 10- Tableau des financements de la Caisse des Dépôts,
- 11- Opération d'investissement démolition du bâtiment CK2,
- 12- FATp/démolition du bâtiment CK2-7 à 19 rue Corneille.

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND SENONAI

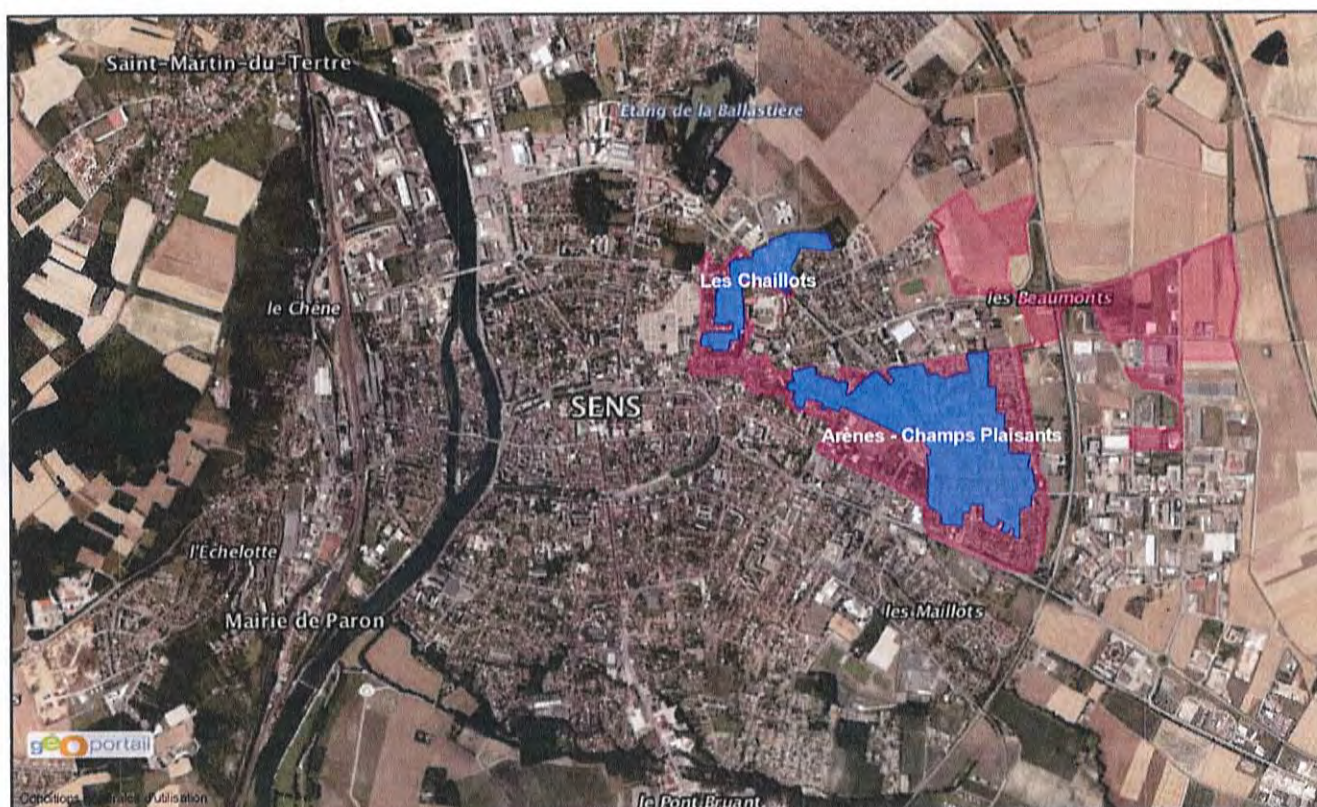
Annexes

Quartier d'intérêt national Les Arènes - Champs Plaisants



Annexe N°1

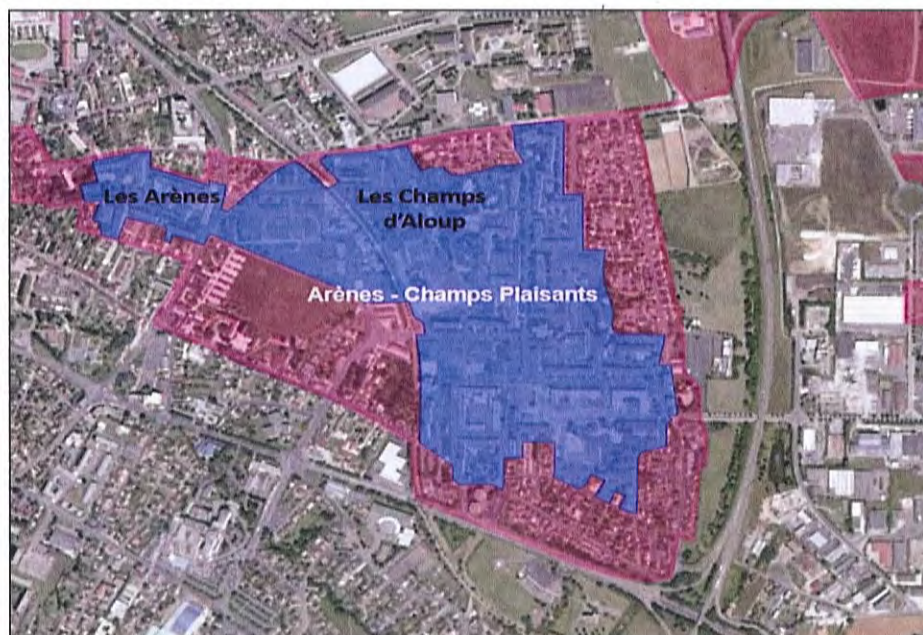
Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville



La Nouvelle géographie prioritaire de l'Agglomération du Grand Sénonais (QPV et ZFU-Territoire Entrepreneur)
Source : Géoportail

Annexe N°2

Plan du quartier objet du nouveau projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru



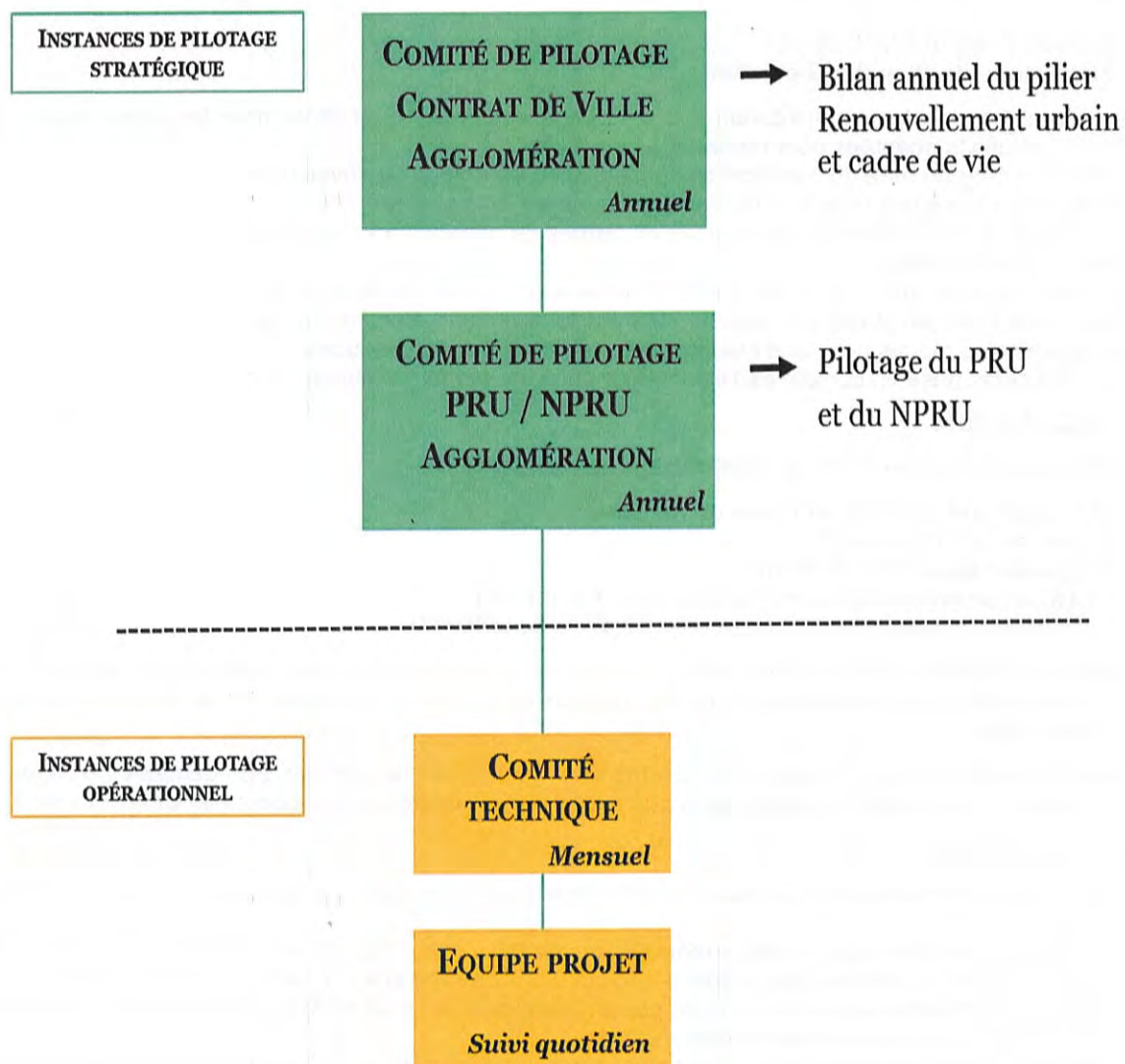
Périmètre du QPV éligible au **NPNRU** Les Arènes – Champs Plaisants (bleu) et de la ZFU-Territoire Entrepreneur de Sens (rose) - Source : IGN, ANRU, CGET



Annexe N°4

La gouvernance et de la conduite de projet

Pilotage stratégique du protocole de préfiguration, dans le cadre des instances du contrat de ville



Annexe N°5

Synthèses des diagnostics et études déjà réalisés

1. Analyse des besoins sociaux en 2012.

- ▶ Evaluer les besoins.
- ▶ Assurer le diagnostic partagé avec les partenaires (habitants, bénévoles, professionnels).
- ▶ Elaborer des préconisations et des pistes d'actions.

2. Mission d'appui ANRU 2013.

3. Elaboration du Plan de Circulation

Cette démarche globale de planification et de prospective, doit impliquer l'ensemble des acteurs pour définir les solutions adaptées pour répondre aux objectifs :

- ✓ de développer une offre de transport compatible avec les enjeux de développement durable, notamment à travers une réduction du trafic automobile ;
- ✓ d'améliorer le fonctionnement du territoire en termes de transport à travers la promotion des modes alternatifs à l'automobile ;
- ✓ de promouvoir un cadre de vie de qualité et un développement équilibré du territoire ;
- ✓ d'organiser l'offre en matière de stationnements, dans le cadre élargi de l'agglomération ;
- ✓ de favoriser les modes doux et d'étendre le réseau de circulations douces ;
- ✓ de renforcer la prise en compte de l'environnement à travers la diminution de la pollution

4. DIAG PLU 2014.

Actualisation du PLU approuvé en 2009, démarche non poursuivie.

5. PLH approuvé en 2012 en cours de révision.

6. Trame bleue, trame verte.

7. Diagnostic social des Bailleurs.

8. PETR validé en conseil communautaire le 7 septembre 2015.

9. Le Plan Stratégique Local des quartiers Est de Sens (2015).

La réalisation du PSL en 2015 a permis la formulation d'une vocation stratégique claire pour le quartier : « **Affirmer le quartier Arènes-Champs Plaisants comme un quartier structurant à l'échelle de la ville, en continuité de l'axe gare – centre-ville** ».

Des leviers d'intervention à mobiliser pour tendre vers ce cap ont également été identifiés de façon partagée et constituent autant d'orientations stratégiques à poursuivre dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain.

• Sur le Plan Urbain

1. Poursuivre l'amélioration de la qualité résidentielle (habitat et cadre de vie), engagée sur Les Champs dans le PRU,
2. Diffuser l'attractivité résidentielle retrouvée en misant sur la diversification des types d'habitat proposés, en premier lieu pour offrir des possibilités de parcours résidentiels aux habitants au sein du quartier,
3. Lutter contre l'enclavement du quartier, par un travail sur les circulations et les accès mais aussi par la mise en œuvre d'une stratégie de changement d'image,
4. Affirmer le secteur comme espace vert d'envergure et de qualité pour les habitants et les visiteurs, en lien avec la trame verte développée à l'échelle de l'agglomération (en particulier, réseau d'espaces verts avec le parc des Grahuches).

• Sur le plan économique

5. Maintenir un dynamisme économique et commercial au cœur du quartier, en premier lieu à destination des habitants du quartier,
6. Asseoir ces fonctions économiques et commerciales, en valorisant son potentiel de pôle pour la création d'entreprises (territoires entrepreneurs, espace H. Sanglier, ...),
7. Penser la diversification fonctionnelle du quartier en lien avec les zones d'activités alentours.

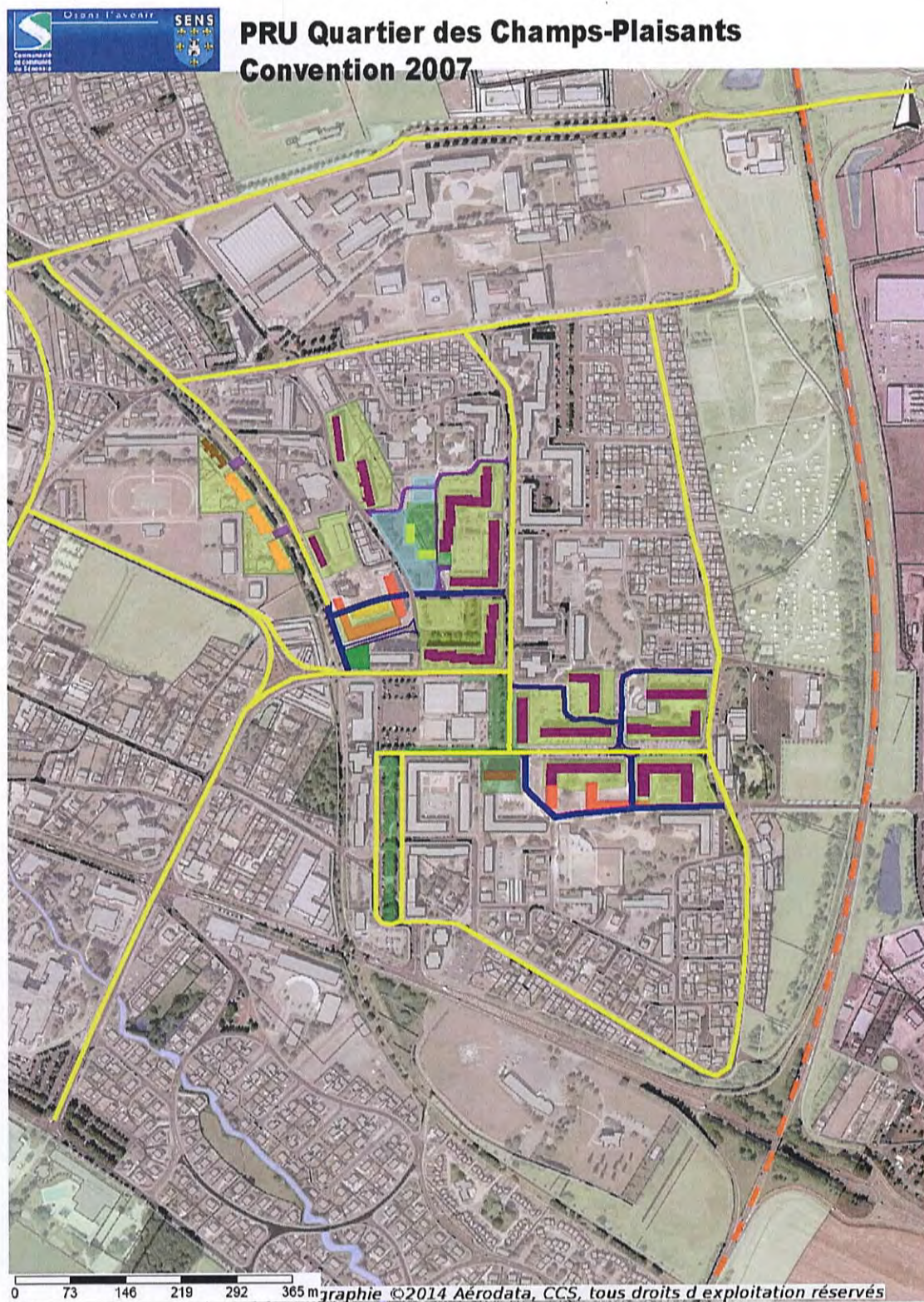
• Sur le plan social

8. Accompagner l'accès à l'emploi, par le développement de formations en lien avec l'offre locale,
9. Valoriser la jeunesse du quartier, au sein d'une agglomération soumise au vieillissement de sa population en offrant les équipements et services nécessaires aux différents âges (pôle petite enfance, éducation, formation des jeunes, ...),
10. Créer du flux dans/depuis/vers le quartier via une offre d'équipements repensée (mutualisation et rationalisation d'équipements existants, visibilité renforcée de l'offre, création d'un nouvel équipement rayonnant à l'échelle de la ville ou de l'agglomération),
11. Développer le bien vivre ensemble et la cohésion sociale (animation, gestion urbaine et de proximité).

Annexe N°6

Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation

Rappel synthétique des opérations réalisées dans le cadre du projet de rénovation urbaine



PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																					
N° PROTOCOLE : 109										CONTRIBUTIONS										PRETS					ECHANCIER												
ZONE INTERVENTION																																					
89387/Sens/QPV national/Arènes - Champs Plaisants																																					
PORTEUR DE PROJET																																					
CA DU GRAND SENONAI																																					
N° de protocole(3 caractères) + N°INSEE (QPV sur 7 caractères) + N° de famille d'opérations (sur 2 caractères) + N° Chrono = identifiant de l'opération financière (regroupement d'opérations 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)																																					
COMMENTAIRES	LOCALISATION	IMMEUBLES	LOGEMENTS	COUT PAR	MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	AUX TVA	COUT TTC	BASE DE	VILLE	EPCI	CONSEIL GENERAL	CONSEL REGIONAL	BAILLEUR SOCIAL	CDC	EUROPE	ANAH	AUTRES	ANRU	PRETS	Pour mémoire	Pour mémoire	Demarrage	Durée en	verif												
	QPV DE RATTACHEMENT (du QPV assimilé) commune	NBRE	TYPE (MI,R+)	NBRE	SHON	LOGT	M2		FINANCEMENT PREVISIONNEL		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Prêt CDC	Prêt Bonifié AL	Année	semestre	semestre												
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																					
109 6089006 14 0001 001 Chef de projet	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	172 500,00	0,00%	172 500,00	172 500,00	0,00	0,00%	86 250,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2017	1	3	V									
109 6089006 14 0001 002 Assistante de projet	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	71 250,00	0,00%	71 250,00	71 250,00	0,00	0,00%	35 625,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2017	1	3	V									
109 6089006 14 0001 003 Communication - Maison du projet	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	10 000,00	0,00%	10 000,00	10 000,00	0,00	0,00%	5 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2017	1	3	V									
109 6089006 14 0001 004 Etude de programmation urbaine et ESSP	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	105 000,00	20,00%	126 000,00	105 000,00	0,00	0,00%	52 500,00	50,00%	0,00	0,00%	16 000,00	15,24%	0,00	0,00%	36 500,00	34,76%	0,00	0,00%	2017	1	2	V						
109 6089006 14 0001 005 Etude de stratégie habitat	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	60 000,00	0,00%	60 000,00	60 000,00	0,00	0,00%	30 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	2017	1	2	V									
109 6089006 14 0001 006 Etude globale de développement économique	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	40 000,00	20,00%	48 000,00	40 000,00	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	20 000,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	2	V						
109 6089006 14 0001 007 Diagnostic social et technique des 4 copr	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/CA DU GRAND SENONAI/248	25 000,00	20,00%	30 000,00	25 000,00	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	12 500,00	50,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2017	1	1	V						
109 6089006 14 0002 001 Diagnostics techniques LLS	NPN	QP089006				0,00	0,00	0,00	89/BRENNUS HABITAT/70578066	570 000,00	20,00%	684 000,00	570 000,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	285 000,00	50,00%	0,00	0,00%	285 000,00	50,00%	0,00	0,00%	2017	1	2	V						
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																					
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																					
109 6089006 21 0001 001 Démolition du bâtiment CK2 - 7 à 19 rue C	NPN	QP089006	1		60	4 366,80	23 584,12	324,05	89/BRENNUS HABITAT/70578066	1 415 047,27	0,00%	1 415 047,27	1 415 047,27	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	424 514,18	30,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	990 533,09	70,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00	2017	1	5	V		
SOUS TOTAL 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																					
TOTAL																																					

(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'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

MS
JCN
Vc
Id
als
2
rel

PLAN DE FINANCEMENT - FAT prévisionnelle																																																																																					
N° PROTOCOLE : 109										CONTRIBUTIONS										PRETS						ECHEANCIER																																																											
ZONE INTERVENTION										N° INSEE COMMUNE																																																																											
89387/Sens/QPV national/Aérens - Champs Plaisants										3P089006 89387																																																																											
PORTEUR DE PROJET																																																																																					
CA DU GRAND SENONAI																																																																																					
N° de protocole(3 caractères)																																																																																					
N° INSEE (QPV sur 7 caractères)																																																																																					
N° de famille d'opérations (sur 2 caractères)																																																																																					
N° Chrono = Identifiant de l'opération 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		TAUX TVA		COUT TTC		BASE DE		VILLE		EPCI		CONSEIL GENERAL		CONSEIL REGIONAL		BAILLEUR SOCIAL		CDC		EUROPE		ANAH		AUTRES		ANRU		PRETS		Pour mémoire		Pour mémoire		Demarrage		Durée en		vérif																			
GPV DE LIEU DE RATTACHEMENT (du de GPV assimilé) commune										NBRE		TYPE (M,R*)		NBRE		SHON		LOGT		M2						FINANCEMENT PREVISIONNEL								y compris les prêts																		Prêt CDC		Prêt Bonifié AL		Année		semestre		semestre																									
14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET																																																																																					
109 6089006 14 0001 Chef de projet, Assistante de projet, Commun										NPN				0		0		0,00		0,00		89/CA DU GRAND SENONAI/248		483 750,00		7,03%		517 750,00		483 750,00		0,00		0,00%		241 875,00		50,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		193 375,00		39,97%		0,00		0,00%		0,00		0,00		2017		1		3		V							
109 6089006 14 0002 Diagnostics techniques LLS										NPN				0		0		0,00		0,00		89/BRENNUS HABITAT/70578066		570 000,00		20,00%		684 000,00		570 000,00		0,00		0,00%		0,00		0,00%		285 000,00		50,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		285 000,00		50,00%		0,00		0,00%		0,00		2017		1		2		V													
SOUS TOTAL 14 ETUDES ET CONDUITE DE PROJET														0		0		0,00		0,00				1 053 750,00				1 201 750,00		1 053 750,00		0,00		0,00%		241 875,00		22,95%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		285 000,00		27,05%		36 000,00		3,42%		0,00		0,00%		12 500,00		1,19%		0,00		0,00%		478 375,00		45,40%		0,00		0,00%		0,00									
21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX																																																																																					
109 6089006 21 0001 Démolition du bâtiment CK2 - 7 à 19 rue Corn										NPN				1		60		4 366,80		23 584,12		324,05		89/BRENNUS HABITAT/70578066		1 415 047,27		0,00%		1 415 047,27		1 415 047,27		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		424 514,18		30,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		990 533,09		70,00%		0,00		0,00%		0,00		2017		1		5		V			
SOUS TOTAL 21 DEMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX														1		60		4 366,80		23 584,12		324,05				1 415 047,27				1 415 047,27		1 415 047,27		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		424 514,18		30,00%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		990 533,09		70,00%		0,00		0,00%		0,00											
TOTAL												1		60		4 366,80						2 468 797,27		2 616 797,27		2 468 797,27		0,00		0,00%		241 875,00		9,80%		0,00		0,00%		0,00		0,00%		709 514,18		28,74%		36 000,00		1,46%		0,00		0,00%		12 500,00		0,51%		0,00		0,00%		1 468 908,09		59,50%		0,00		0,00%		0,00													

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

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

le semestre au cours duquel elle démarre (année sur 4 chiffres suivi en décimal du N° du semestre dans l'année sur un chiffre ex: 2005.2 signifie qu'une opération démarre au cours du second semestre 2005)

La durée de l'opération exprimée en nbre de semestre : 4 signifie que l'opération s'étend sur 4 semestres soit 24 mois)

MS W
JCN
NC PC
dls nms

Tableau financier CAGS

	Opérations	Date démarrage	Durée	Maître d'ouvrage	Base financière € HT	Financiers									
						Agglomération		Brennus		ANRU		ANAH		CDC	
					Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
INGENIERIE	Chef de projet 1 ETP	22 mars 2017	3 semestres	Agglo	172 500,00	86 250	50%		86 250	50%					
	Assistante de Projet 1/2 ETP	22 mars 2017	3 semestres	Agglo	71 250,00	35 625	50%		35 625	50%					
	Communication	22 mars 2017	3 semestres	Agglo	10 000,00	5 000	50%		5 000	50%					
	Etude de programmation urbaine et ESSP	Mai 2017	2 semestres	Agglo	105 000,00	52 500	35%		36 500	35%			16 000	15%	
	Etude de stratégie habitat	Mai 2017	2 semestres	Agglo	60 000,00	30 000	50%		30 000	50%					
	Potentiel économique et commercial	Mai 2017	2 semestres	Agglo	40 000,00	20 000	50%						20 000	50%	
FAISABILITE	Diagnostics techniques Patrimoine ILS (521 logements)	Mai 2017	2 semestres	Brennus	570 000,00		285 000	50	285 000	50%					
TOTAL	Diagnostic social et technique 4 copropriétés	Mai 2017	1 semestre	Agglo	25 000,00	12 500	50%				12 500	50%			
					1 053 750,00	241 875	23%	285 000	27%	478 375	50%	12 500	1%	36 000	3%
DEMOLITION Opération d'investissement	démolition du bâtiment CK2 rue cornelle 60 logts	22 mars 2017	5 semestres	Brennus	1 415 047,27		325 514	30	990 533	70%					
					1 415 047,27		0%	325 514	23%	990 533	70%		0%		0%
					Total des Opérations subventionnable s HT				Total Subventions ANRU			Total Subventions Anah		Total Subventions CDC	
					2 468 797,27				1 468 908			12 500		36 000	

Annexe N°8
Planning de réalisation des actions du programme de travail

Etudes	2016												2017												2018											
	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre											
Signature du protocole de préfiguration																																				
Etude stratégique urbaine																																				
Etude Stratégie Habitat																																				
Etude Développement économique et commercial																																				
Diagnostic technique LLS Brennus Habitat 521logements																																				
Diagnostic technique LLS Domanys																																				
Diagnostics social et technique 4 copropriétés																																				
Etude restructuration centre commercial Champs																																				
Etude de mutualisation équipements et programmation équipement structurant																																				
Etude mobilité																																				
Schéma Directeur Chauffage urbain																																				
Installation du Conseil-Citoyen																																				
Installation et animation de la Maison du projet et Communication																																				
Rédaction Convention NPNRU et signature																																				

S

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment

Mars

ment</

Jalon validé administrative Protocole

S

signature Convention ANRU

S

signature Protocole de Préfiguration

Annexe N°9**Tableau de financement de l'Anah**

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention Anah	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Diagnostic social et technique de 4 copropriétés	109-6089006-14-0001-007	CAGS	CAGS	25 000	50 %	S1/2017	1 semestre

Annexe N°10**Tableau de financement de la CDC**

Libellé précis	IDTOP le cas échéant	Localisation (QPV ou EPCI de rattachement)	Maître d'ouvrage (intitulé exact)	Assiette subventionnable prévisionnelle	Taux de subvention CDC	Date de lancement opérationnel (semestre et année)	Durée de l'opération en semestre
Etude globale de développement économique et commercial	109-6089006-14-0001-006	CAGS	CAGS	40 000	50 %	S1/2017	2 semestres
Etude de programmation urbaine et ESSP	109-6089006-14-0001-004	CAGS	CAGS	105 000	15 %	S1/2017	2 semestres

Annexe N°11

Opération d'investissement démolition du bâtiment CK

Démolition d'un immeuble de 60 logements (Brennus Habitat) CK2/2, rue Corneille

Le Bâtiment situé 7 à 19 rue Corneille(CK2) occupe géographiquement une position au cœur du quartier des Champs-Plaisants. Ce positionnement ferme la perspective dans l'axe de l'Avenue de la Marne et enclave l'arrière du quartier, créant ainsi une coupure urbaine forte avec le parc Paul Bert et ses espaces paysagers.

De plus, ce bâtiment offre une façade urbaine peu attractive avec une orientation plein Nord face au Centre Commercial.

Le Bâtiment CK2, mis en service en 1969, comprend 60 logements répartis sur 7 cages d'escaliers, soit :

- 4 logements de type 1,
- 20 logements de type 3,
- 28 logements de type 4,
- 4 logements de type 5,
- 4 logements de type 6.

Une seule réhabilitation a été entreprise en 1992 et portait sur :

- La réfection des peintures extérieures avec un système d'imperméabilité et traitement des joints de façades,
- La réfection de l'étanchéité des terrasses
- La réfection des sols dans les halls d'entrées.

Sur le plan patrimonial, le bâtiment fait partie des premières constructions réalisées sur le quartier des Champs-Plaisants. Il hérite d'une conception des années où l'on ne parlait pas encore d'économie d'énergie et de ce fait présente un médiocre bilan énergétique (classée E), avec une consommation annuelle d'énergie primaire pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de 243,40 kWh.ep/m2.an.

L'occupation sociale

Ressources des ménages (au 31.12.2015)	
Ménages éligibles au plafond de ressources PLAI	82,76 %
Ménages éligibles au plafond de ressources PLUS	13,79 %
Ménages dépassant le plafond de ressources PLUS (1 ménage)	3,45 %
Logements vacants	45,00%

Au vu de son obsolescence, les sommes qu'il faudrait engager pour réhabiliter ce patrimoine ne trouvent pas de justification dans l'intérêt collectif qu'il y aurait à le conserver et des résultats techniques qui seraient obtenus par une réhabilitation, notamment phonique.

Les dysfonctionnements :

► Un lieu où l'insécurité devient récurrente :

- halls traversant qui sont de véritables lieux de trafics, - une famille assignée à résidence.

► **L'état technique du bâti et des abords** a créé une désaffectation de cet immeuble.

Ce point a été récemment surenchéri par une psychose liée à la présence d'amiante dans les parties communes avec une médiatisation importante.

Cumulativement, l'ensemble de ses points ont conduit à constituer une vacance historique forte (28% de logements vacants au 31.12.2014).

Aussi, BRENNUS HABITAT considère que sa démolition fait partie intégrante du projet de renouvellement urbain.

Destination de l'espace libéré par la démolition

Les espaces fonciers libérés par la démolition de ce bâtiment et ses abords seront restitués au domaine public. Un nouveau cœur de quartier ouvert et dégagé, en liaison directe avec le pôle d'activités commerciales, sera constitué.

Ce foncier libéré constituera avec celui de la tour située 12/14 Avenue de l'Europe, démolie en 2012, et les abords un ensemble de près de 6 500 m² qui est déjà identifié comme réserve foncière majeure pouvant accueillir plusieurs types d'activités ou de construction pavillonnaires.

Au stade du protocole, le projet énonce l'objectif de la réalisation d'un équipement public structurant à l'échelle de l'agglomération en s'appuyant sur la mutualisation d'équipements locaux existants. Ceci vise la création de flux plus nombreux entrant et sortant dans le quartier.

Toutefois, seule une étude de faisabilité très fine dont le cahier des charges est en cours d'écriture et de validation proposera le choix entre plusieurs scénarios dont l'émergence de l'un sera validée par les élus.

Le plan de relogement

Lors de sa séance du 21 mars 2016, le Conseil d'Administration de Brennus Habitat a donné son accord afin de ne pas relouer les appartements devenus vacants.

Le dispositif de relogement des ménages du Bâtiment CK2 sera assuré et co-animé avec le C.C.A.S. de la Ville de SENS et le bailleur. Il gardera sa dimension sociale, notamment par des enquêtes régulières auprès des ménages.

Ces services ont acquis une expérience et une compétence qui ne sont plus à démontrer, au vu de la qualité reconnue par tous dans le premier programme de rénovation urbaine.

Chaque locataire sera consulté pour lui expliquer les dispositifs et les conditions de son relogement et connaître ses souhaits, soit lors d'un rendez-vous dans nos bureaux, soit lors d'une visite à domicile.

De plus, un relogement **inter bailleurs** (Domany/Brennus Habitat) sera également mis en œuvre pour le relogement des ménages.

Ce dispositif permettra, en mobilisant les constructions à livrer en 2016 y compris les dernières opérations financées dans le PRU, d'offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.

Ce dispositif devra préfigurer les orientations de la future CET et sera présenté lors du Comité de Pilotage du 2 Février 2017.

⇒ **SENS – Quartier des Chaillots**
2 Avenue Etienne Dodet

Construction de 40 logements collectifs
(19 PLUS et 21 PLAI)
Typologie : 12 T2 – 21 T3 – 7 T4
Livraison : 4^{ème} trimestre 2016
Chauffage collectif gaz (label THPE)
Ascenseur
Opération située en QPV à proximité du centre-ville

⇒ **SENS – 5/11 rue de Gravereau**
Construction de 71 logements
Dont 20 logements collectifs et 51 logements individuels superposés
(62 PLUS et 9 PLAI)
Typologie : 16 T2 – 14 T3 – 20 T3 duplex – 21 T4 duplex
Livraison : du 4^{ème} trimestre 2016 au 1^{er} trimestre 2017
Chauffage collectif gaz (label BBC)
Opération située hors QPV sur la Commune

⇒ **GRON – Les Chaponnières**
Construction de 26 maisons individuelles
(22 PLUS et 4 PLAI)
Typologie : 2 T2 – 13 T3 – 11 T4
Livraison : du 4^{ème} trimestre 2016 au 1^{er} trimestre 2017
Chauffage individuel gaz (label BBC)
Opération située hors QPV sur l'agglomération

Afin d'offrir aux ménages la possibilité d'un parcours résidentiel positif, il sera également proposé, dans la mesure des disponibilités, un relogement dans une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.

Enfin, pour les locataires attachés au quartier et soucieux de conserver les liens sociaux qu'ils ont tissé, il sera également proposé les logements vacants sur l'ensemble du parc de l'organisme (sur et hors quartiers) soit environ 500 logements par an (taux de rotation de 12%) y compris sur les différents contingents réservataires.

Planning prévisionnel de réalisation

Phases	Durée	Dates prévisionnelles
Relogement	10 mois	de avril 2017 à Janvier 2018
Désamiantage	7 mois	de Février 2018 à Août 2018
Démolition	6 mois	De Septembre 2018 à Février 2019

Il est à noter que ce bâtiment CK2 sujet à une insécurité constante se trouve à côté de l'école Maternelle Paul Bert qui a été détruite par un incendie d'origine criminelle en 2014, le parc attenant est lui aussi sujet à des actes d'incivilité permanents (éclairage vandalisé, détritus en tous genres). Un gymnase proche a lui aussi été détruit à 2 reprises par plusieurs actes de vandalisme et non reconstruit.

La CAGS grâce à l'obtention d'une subvention Dotation Politique de la Ville va engager sous peu les travaux de démolition de l'école, ouvrant ainsi le quartier vers la zone pavillonnaire proche, créant une autre réserve foncière d'environ 2 200 m² qui sera étudiée dans le cadre du **NPNRU** grâce à l'étude urbaine menée à la suite de la signature du protocole.

A noter aussi que l'emprise foncière de cette école sera valorisée par un aménagement paysager qualitatif en attendant la destination qui lui sera attribuée.

En résumé, la réalisation de la démolition du bâtiment CK2 en opération d'investissement, financée dans le cadre du protocole de préfiguration, serait l'opportunité d'organiser cette partie de quartier rapidement avec les objectifs suivants :

1. Sécurisation des lieux,

RENOUVELLEMENT URBAIN
SENS - QUARTIER DES CHAMPS-PLAISANTS
DEMOLITION DE 60 LOGEMENTS
Bâtiment CK2 - 7 à 19 rue Corneille
PLAN DE FINANCEMENT ESTIMATIF
(sur coût HT)

MOYENS FINANCIERS		MONTANT
Subvention ANRU sollicitée 1 415 047,27 € x 70% = 990 533,09 €	65%	990 533,09 €
Valorisation Foncière du terrain (Estimation des domaines) 1 596 m ² x 66 € = 105 336,00 €	7%	105 336,00 €
Fonds propres BRENNUS HABITAT	28%	424 514,18 €
TOTAL GENERAL	100%	1 520 383,27 €

RENOUVELLEMENT URBAIN
SENS - QUARTIER DES CHAMPS-PLAISANTS
DEMOLITION DE 60 LOGEMENTS
Bâtiment CK2 - 7 à 19 rue Corneille
DETAIL DU COUT ESTIMATIF

	MONTANT H.T.
<u>I - COUTS TECHNIQUES</u>	
Travaux de démolition et sécurisation du chantier	195 000,00 €
Travaux de désamiantage	950 000,00 €
Isolement et bouchonnage sous-station chauffage	4 000,00 €
Remplacement des pompes Bât. CL	16 000,00 €
Dépose des compteurs d'eau	3 000,00 €
Suppression branchement gaz	5 000,00 €
Suppression réseau téléphone	3 000,00 €
Suppression réseau électrique	15 000,00 €
Remise en état du terrain libéré	15 000,00 €
Sécurisation des halls	40 000,00 €
Sécurisation des logements vacants	30 000,00 €
TOTAL	1 276 000,00 €
<u>II - HONORAIRES</u>	
Honoraires de maîtrise d'œuvre (Forfait de 10% du coût des travaux) (maîtrise d'œuvre, mission SPS,....)	127 600,00 €
TOTAL	127 600,00 €
<u>III - COUTS SOCIAUX</u>	
Forfait relogement (3 000 € / ménage relogé)	99 000,00 €
	99 000,00 €
<u>III - COUTS FINANCIERS</u>	
Valeur nette comptable au 31/12/2016	17 783,27 €
Indemnité pour perte d'exploitation	- €
TOTAL	17 783,27 €
TOTAL GENERAL	1 520 383,27 €

Pour mémoire :

Coût HT du diagnostic amiante (devis Agenda diagnostics)

84 210,00 €

Financé à hauteur de 50% dans le cadre du protocole de préfiguration

DEPENSES SUBVENTIONNABLES - INDEMNITES VNC ET PE

CALCUL DE L'INDEMNITE DE VALEUR NETTE COMPTABLE (VNC) PAR BATIMENT

Cas d'un rachat du bâtiment ou d'une réhabilitation du bâtiment de moins de 5 ans (avant la date du CE actant le financement de l'opération ou de signature du contrat pour les opérations non examinées par le CE) :	ON	non	Sélectionner oui ou non	Sélectionner oui ou non	Sélectionner oui ou non	Sélectionner oui ou non
---	----	-----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Si oui :

Date du rachat / de la réhabilitation :	jj/mm/aa					
VNC par bâtiment au 31/12 précédant la date du rachat ou de la réhabilitation :	€					
Montant de l'amortissement entre le 31 décembre précédant la date du rachat / ou de la réhabilitation et le 31 décembre précédant la date de PCDD :	€					
Montant de la VNC du 31 décembre précédant le rachat diminué du montant de l'amortissement	€		-		-	-
Montant de la VNC retenu dans la contractualisation avec l'Anru	€					

Si non :

Valeur Nette Comptable (VNC) par bâtiment :	€	17 783,27				
MONTANT VNC RETENU	€	17 783,27				

CALCUL DE L'INDEMNITE DE PERTE D'EXPLOITATION PAR BATIMENT

Rapport du taux de vacance moyen structurel :	%	35,00%				
Possibilité de prendre en compte une indemnité pour pertes d'exploitation :		NON				
Somme des loyers quittancés :	€					
Loyer mensuel moyen quittancé par bâtiment :	€					
Nombre de mois retenu pour indemnité de perte d'exploitation : Nb mois			Sélectionner un nombre de mois	Sélectionner un nombre de mois	Sélectionner un nombre de mois	Sélectionner un nombre de mois
MONTANT INDEMNITE PERTE D'EXPLOITATION : (Loyer mensuel moyen quittancé * nombre de mois retenu)	€					

DEPENSES SUBVENTIONNABLES - TOTALS

Analyse du site, études et prestations nécessaires à l'opération (à l'exclusion des dépenses subventionnées dans le cadre des opérations d'urgence)	Coûts HT			Coûts TTC			Coûts retenus		
Acquisition des immeubles indispensables à l'opération (validés CSDG) :									
- acquisition des immeubles et frais notariés		-						-	
- frais de transferts, indemnités d'expropriation et d'évacuation des espaces de nature associative ou économique		-						-	
Indemnité compensant la Valeur Nette Comptable de l'immeuble		17 783,27 €		17 783,27 €			17 783,27		
Indemnité pour perte d'exploitation		- €		- €			-		
Relèvement des murets		99 000,00		99 000,00			99 000,00		
Travaux de démolition, coûts de remise en état à minima des terrains libérés, et coûts préparatoires nécessaires à l'opération		1 276 000,00		1 531 200,00			1 276 000,00		
Honoraires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux		127 600,00		153 120,00			127 600,00		
Éventuelles autres dépenses validées par le CE ou le DG (à préciser)									-
TOTAL DEPENSES SUBVENTIONNABLES		1 520 383,27		1 801 103,27			1 520 383,27		

CALENDRIER

CALENDRIER CONTRACTUEL

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		22/09/2016	
		Signature	Acquie
Date prévisionnelle de lancement opérationnel : date de prise en considération du dossier d'intention de démolicr (PCDD)		S1	2017
Durée prévisionnelle de réalisation de l'opération (déterminant la livraison des travaux rendant les terrains cessibles ou disponibles selon les destinations prévues dans le protocole de préfiguration ou la convention pluriannuelle de renouvellement urbain) :		5 semestres(s)	

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'OPERATION

Nature des logements démolis :

LLS

CARACTERISTIQUE DES BATIMENTS

	BATIMENT 1	BATIMENT 2	BATIMENT 3	BATIMENT 4	BATIMENT 5	BATIMENT 6
Nom ou adresse du bâtiment :	L	CX2 - 7 à 19 rue Cornelle				
SDP totale par bâtiment :	u.	4 390,80				
Nombre de LLS ou équivalent à démolir par bâtiment :	u.	60				

CARACTERISTIQUE DU RELOGEMENT PAR BATIMENT

Date retenue pour le nombre de forat relogement :	j/m/a	22/09/2016				
Nombre de logements occupés à la date retenue :	u.	33				
Nombre de ménages titulaires de biens à reloger à la date retenue :	u.	33				
Nombre de ménages décalés à reloger à la date retenue :	u.	-				

CALCUL DU TAUX DE VACANCE MOYEN STRUCTUREL PAR BATIMENT

Date retenue pour le taux de vacance moyen structurel :	j/m/a	01/09/2015				
Nombre de logements LLS ou équivalent ayant été vacants pendant au moins 3 mois au cours des 12 mois précédant la date retenue :	u.	21				
Taux de vacance moyen structurel :	%	35,00%				

Jeu de paramètres

Réglement : loi 2000-6 / mètreage révisé
 Honoraires de maître d'œuvre : forfait 10% du coût des travaux HT
 honoraires pour permis d'exploiter : forfait de 18 mois à 24 mois de travaux si le plan
 de travaux s'écoule < 20%
 Honoraires de maître d'œuvre : forfait de 18 mois à 24 mois de travaux si le plan
 de travaux s'écoule < 20%
 Honoraires de maître d'œuvre : forfait de 18 mois à 24 mois de travaux si le plan
 de travaux s'écoule < 20%
 (DOL) X n° de SPP (avec 0,5 de coefficient de transition et n° de surface)

FICHE ANALYTIQUE ET TECHNIQUE POUR TABLEAU FINANCIER (PREVISIONNEL)

IDTSP : 109-6089006-21-0001-001

Nature d'opération :

21

Démolition de logements locatifs sociaux

CONTRAT

TYPE DE CONTRAT :

PROTOCOLE DE PREFIGURATION

Libellé du contrat : 89 CC du Sénarais

N° du contrat : 109

OPERATION

LIBELLE DE L'OPERATION PHYSIQUE :

Opération d'investissement - Démolition d'un bâtiment de 60 logements

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE :

QPV de rattachement : 89387 Sens 6089006 Avenir - Champs Plaisants

N° de QPV : 6089006

N° INSEE de la commune de rattachement : 89387

Commune de rattachement : Sens

Adresse ou périmètre de l'opération : 7 à 19 rue Cornelle - 89100 SENS

Zone géographique I bis, II ou III :

MAÎTRE D'OUVRAGE DE L'OPERATION

Nom de l'organisme

89 BRENNUS HABITAT

Catégorie d'organisme

Autre SA à conseil d'administration

ADRESSES :

Raison Sociale

Nom : BRENNUS HABITAT

Adresse 1 : 28 BD MAL FOCH

Adresse 2 : BP 114

Code postal : 89100

Ville : SENS

Représentant légal

Monsieur Maurice GUESNEY

28 BD MAL FOCH

BP 114

89100

SENS

Téléphone : 03 86 54 34 00

Télécopie : 03 86 54 34 31

Email : maurice.guesney@brennushabitat.com

Responsable d'opération

Monsieur Jean-François POUTEAU

28 BD MAL FOCH

BP 114

89100

SENS

Téléphone : 03 86 64 70 39

Télécopie : 03 86 64 24 31

Email : jeanfrancois.pouteau@brennushabitat.com

Département : 89

N° SPP : 70578066800024

Type de protocole : pas de plan CGLLS

Date

RECETTES RETENUES

VALORISATION FONCIERE DES TERRAINS OU IMMEUBLES DEVENUS CESSIBLES

Destination du foncier :	Nature de l'objet	Nature de la surface	Nombre de m²	Prix Unitaire	Montant retenu
Terrains destinés à une collectivité locale ou à un aménageur pour la conduite d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'équipements publics ou pour la constitution de réserves foncières	Terrains	m² de foncier	1 596,00	66,00	105 336,00
Terrains destinés à un autre usage	Terrains	m² de foncier			-
Terrains ou droits à construire destinés à l'action Logement au titre des coténergies	Terrains	m² de foncier			
Terrains destinés à la réalisation de voies publiques ou d'espaces publics (hors réserves foncières)	Terrains	m² de foncier			
Terrains destinés à la production de LLS	Collectif	m² de SDP		90,00	-
	Individuel	m² de SDP		117,00	-
TOTAL VALORISATION FONCIERES					105 336,00

EVENUELLES AUTRES RECETTES VALDEES PAR LE CE OU LE DG

Autres recettes (à préciser)

TOTAL RECETTES RETENUES

105 336,00

CALCUL DE LA SUBVENTION ANRU

Montant des dépenses subventionnables :	Montant retenu
Montant des recettes retenues :	1 520 363,27
Assiette subventionnable (dérivé) :	105 336,00
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	1 415 047,27
Majoration du taux de subvention (validation CE/DG) lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité : du programme urbain réalisé suite aux démolitions, du relogement, de la reconstruction de l'offre :	70%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) :	
TAUX DE SUBVENTION RETENU	70%
MONTANT DE LA SUBVENTION	990 533,09

Le bénéficiaire, représenté par : **Maurence GUESNEY**
atteste la sincérité des informations ci-dessus.Fait à **SENS** le **07/03/2017**

Signature

Le délégué territorial de l'agence nationale pour la rénovation urbaine :
atteste avoir procédé aux vérifications de conformité des informations ci-dessus.Fait à **AUXERRE** le **17/03/2017**

Signature

**Le directeur départemental
des territoires****Le délégué territorial de L'ANRU adjoint**
Didier ROUSSEL**Didier ROUSSEL**

**Fiche descriptive de l'opération de démolition de logements locatifs sociaux du NPNRU
Au stade de la FAT prévisionnelle**

Identification de l'opération et du maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage (MO) BRENNUS HABITAT	Intitulé de l'opération Opération d'investissement - Démolition d'un bâtiment de 60 logements
N° donné à l'opération par le porteur de projet (le cas échéant)	N° identifiant ANRU (IDTOP - donné par AGORA PNRU) 109-6089006-21-0001-001

Objectifs et contenu de l'opération

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

Une demande d'inscription de la démolition du bâtiment CK2, situé 7 à 19 rue Cornelle, a été sollicitée par le porteur de projet et BRENNUS HABITAT, maître d'ouvrage. Localisé dans un secteur stratégique, le bâtiment est sujet à une insécurité constante et accuse un taux de vacance très lourd. L'immeuble se trouve à côté de l'école Maternelle Paul Bert qui a été détruite par un incendie d'origine criminelle en 2014, le parc attenant est lui aussi sujet à des actes d'incivilité permanents (éclairage vandalisé, détritus en tous genres). La CAGS, grâce à l'obtention d'une subvention Dotation Politique de la Ville, va engager sous peu les travaux de démolition de l'école, ouvrant ainsi le quartier vers la zone pavillonnaire proche, et créant une autre réserve foncière d'environ 2 200 m² qui sera étudiée dans le cadre du NPNRU grâce à l'étude urbaine qui sera menée à la suite de la signature du protocole. La réalisation de la démolition du bâtiment CK2 en opération d'investissement serait l'opportunité d'initier la transformation d'un secteur stratégique du quartier avec les objectifs suivants : sécuriser les lieux ; permettre d'unifier l'ensemble foncier ; éviter de laisser un bâtiment vide trop longtemps qui pourrait vite devenir le centre d'une insécurité déjà présente, et qui ne manquerait pas de progresser rapidement, stigmatisant encore plus cette zone déjà fragile ; offrir aux habitants de meilleures conditions de logement (un plan de relogement a été proposé). Il est également prévu de mobiliser les logements vacants du quartier. Cette démarche pourra s'opérer avec une logique inter-bailleurs, selon les orientations stratégiques existantes à ce jour, en attendant de disposer de la future CET dont la validation définitive s'annonce pour courant 2017. En parallèle, le protocole apportera une réflexion programmatique sur ce secteur. Les espaces fonciers libérés par la démolition de ce bâtiment et ses abords seront restitués au domaine public. Un nouveau cœur de quartier ouvert et dégagé, en liaison directe avec le pôle d'activités commerciales, sera constitué. Ce foncier libéré constituera avec celui de la tour située 12/14 Avenue de l'Europe, démolie en 2012, et les abords un ensemble de près de 6 500 m² qui est déjà identifié comme réserve foncière majeure pouvant accueillir plusieurs types d'activités ou de constructions pavillonnaires.

Localisation de l'opération

Adresse ou périmètre de l'opération 7 à 19 rue Cornelle - 89100 SENS	Précisions sur le périmètre et la localisation de l'opération ou commentaires particuliers (si nécessaire, annexer un document cartographique) Le bâtiment situé 7 à 19 rue Cornelle (CK2) est situé au cœur du quartier des Champs-Plaisants, classé en QPV.
Commune de rattachement Sens	
Quartier de rattachement de l'opération 89387 Sens 6089006 Arènes - Champs Plaisants	
Situation Dans QPV	

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

Principales caractéristiques :			
Nature des logements démolis :	LLS	Emprise foncière concernée, référence des parcelles cadastrales :	Parcelle CE n° 220 de 1 596 m²
Période de construction des bâtiments à démolir :	1969		
Nombre de LLS concernés :	60	Destination(s) foncière(s) envisagée(s) :	Restitution au domaine public
Nombre de ménages à reloger :	33		
Nombre de locaux commerciaux, locatifs, ou autres à démolir :	0	Date de la dernière réhabilitation et coût par logement :	En 1992 pour 3 136 € TTC par logement
Présence de locaux commerciaux, locatifs, ou autres à démolir :	0	Avancement de la concertation, notamment avec la/les associations de locataires et l'enquête sociale :	Les associations de locataires ont été informées de notre intention de démolir ce bâtiment, le 21 mars 2016, et ont donné leur accord afin de ne plus louer les logements vacants.
Présence d'amiante le cas échéant (caractéristiques et impacts financiers) :	Présence d'amiante sur façades extérieures en béton, dans les parties communes et les logements qui devra être confirmée par un diagnostic précis entraînant un coût financier HT de désamiante estimé à 670 000 €.		

Calendrier contractuel

Le cas échéant : date d'autorisation de démarrage anticipé		22/09/2016
Semestre		Année
Date prévisionnelle de lancement opérationnel :	S1	2017
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) :	
Taux de subvention :	70%
Localisation :	Quartier des Champs-Plaisants classé en QPV
Autre (nombre de loyers mensuels moyens quittancés en cas de prise en compte d'une indemnité pour pertes d'exploitation, date de prise en compte des relogements, ...) :	0
Calcul du financement prévisionnel ANRU :	
	Montant retenu
Montant des dépenses subventionnables :	1 520 383,27 €
Montant des recettes retenues :	105 336,00 €
Assiette subventionnable (déficit) :	1 415 047,27 €
Taux de subvention du déficit applicable à l'assiette subventionnable :	70%
Majoration du taux de subvention (validation CE/DG) lorsque le projet porte des ambitions fortes en matière de qualité : du programme urbain réalisé suite aux démolitions, du relogement, de la reconstitution de l'offre :	0%
Majoration du taux de subvention pour les organismes HLM en situation financière fragile engagés dans un plan avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) :	0%
TAUX DE SUBVENTION RETENU	70%
MONTANT DE LA SUBVENTION	990 533,09 €

Plan de financement envisagé

Coût de l'opération (en euros) :	montant HT :	1 520 383,27 €	montant TTC :	1 801 103,27 €
Co-financements (dont fonds propres à ventiler dans la catégorie de financeur) :	VILLE :			
	EPCI :			
	DEPARTEMENT :			
	REGION :			
	BAILLEUR :	424 514,18 €	ATTENTION: Plan de financement à équilibrer sur le coût de l'opération HT	
	CDC :			
	EUROPE :			
	ANAH :			
	AUTRE :	105 336,00 €		
	ANRU :	990 533,09 €		
Dont prêts :	PRETS :			
	PRET CDC :			
	PRET BONIFIE AL :			
Commentaires particuliers, le cas échéant				

Le bénéficiaire, représenté par : Maurice GUESNEY
atteste la sincérité des informations ci-dessus.

Fait à SENS

le 07/03/2017

